



LAUDO DEMONSTRATIVO DE VIABILIDADE
ECONÔMICO-FINANCEIRA

**LAUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICO FINANCEIRA DO PLANO DE
RECUPERAÇÃO JUDICIAL DE “MAGSCAN” (MAGSCAN – CLÍNICA DE
IMAGENOLOGIA DE MANAUS LTDA E JGC PARTICIPAÇÕES LTDA)**

Processo nº 0620332-21.2018.8.04.0001

**5ª Vara Cível e Acidentes de Trabalho, Comarca de Manaus, Estado do
Amazonas.**



LAUDO DEMONSTRATIVO DE VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRA

RESSALVA DE RESPONSABILIDADE

Este documento é parte integrante do Plano de Recuperação Judicial (PRJ) da MAGSCAN (MAGSCAN – CLÍNICA DE IMAGENOLOGIA DE MANAUS LTDA E JGC PARTICIPAÇÕES LTDA) tendo sido emitido a pedido das empresas com objetivo de auxiliar e apoiar nas definições e medidas pertinentes. O Plano de Recuperação Judicial da MAGSCAN foi elaborado pelas empresas, através de seus profissionais, sendo que a Quist Kedusha Investimentos Ltda. (“Quist Investimentos”) não tem qualquer responsabilidade sobre o mesmo.

Este documento foi elaborado com base nas informações colhidas na base de dados internas do grupo MAGSCAN, assim como nas informações de mercado colhidas de fontes externas, e de acordo com as práticas do setor. As bases internas de dados da MAGSCAN e suas demonstrações financeiras foram elaboradas pelas empresas sobre responsabilidade única e exclusiva de seus administradores. Não é atribuição da Quist Investimentos opinar sobre as demonstrações financeiras e a base de dados interna da MAGSCAN. O presente documento não pode ser entendido ou utilizado como avaliação econômica e financeira das empresas para qualquer finalidade.

A opinião da Quist Investimentos expressa a sua expectativa sobre as atividades operacionais da MAGSCAN, com base em sua experiência e nas informações colhidas. Todavia, as projeções poderão não ocorrer em vista dos riscos normais de mercado, por razões não previstas ou não previsíveis neste momento, ou mesmo em razão de sua implementação, que estará a cargo exclusivamente de sua administração.

A Quist Investimentos reserva-se no direito de revisar as projeções aqui contidas a qualquer tempo, conforme as variáveis econômicas, operacionais e de mercado sejam alteradas, ou demais condições que provoquem mudanças nas bases de estudo.

1. SOBRE A REESTRUTURAÇÃO

A MAGSCAN foi fundada em 1999 com a locação de um imóvel e a aquisição financiada de dois importantes equipamentos, de Ultrassonografia e de Ressonância Magnética, com a finalidade de atender a demanda da população da cidade de Manaus e macrorregião pertinentes a exames e diagnósticos por imagem.

Em mais dois anos, havia adquirido novos e importantes equipamentos, sendo para exames de densitometria óssea, mamógrafo digital e tomógrafo computadorizado e, adquirido também novo espaço para atendimentos no Shopping Millenium com 800m² de área. Evolução percebida sob novas linhas de financiamento.

No ano de 2005, a MAGSCAN transferia sua sede para a referida instalação no Shopping Millenium, onde havia feito pesados investimentos em parque tecnológico, adquirindo modernos equipamentos de raios-X, ressonância magnética, ultrassom e tomografia computadorizada. A essa época, havia ampliado exponencialmente seu corpo médico e técnico, bem como seu funcionalismo.

Em 2007, a Unimed Manaus, seu maior parceiro à época e representante em mais de metade de seu faturamento, sob pena de descredenciamento na renovação de contrato, solicitava redução nos valores negociados da ordem de 25% em média. A MAGSCAN, prezando por seus usuários e pela excelência de seu atendimento, teve a parceria e continuidade de fornecimento garantida pela justiça do Brasil, sob os mesmos termos que praticava até então (já com margens muito abaixo do mercado). Esse evento trouxe severas retaliações desleais por parte da Unimed Manaus, incluindo congelamento dos pagamentos por até 11 meses e retenção de alto percentual do valor de cada fatura, sendo mantidos os atendimentos com a mesma qualidade por parte da MAGSCAN. O desfecho dessa situação se deu em acordo entre as partes em 2014, com o auto descredenciamento da MAGSCAN, parcelamento dos valores em aberto, enorme deságio no valor principal devido, e nenhuma compensação pelos danos causados, tanto financeiros e econômicos, como morais e de imagem.

No ano de 2013, a MAGSCAN havia aberto espaço e conquistado novas parcerias e novos clientes porem, como estava com muitos atendimentos de Administração Pública, os efeitos recessivos e a crise político-econômica que assolaram o país em fins



desse referido ano, impuseram novos e severos atrasos e alongamentos nos recebíveis da MAGSCAN, bem como descontinuidade de contratos e afastamento de clientes.

Todo esse cenário combinado de crises sucessivas por longos anos financiados por cada vez mais altas taxas de juros, fez com que a MAGSCAN chegasse em fins de 2017 com elevado nível de endividamento e comprometimento, protestos e ajuizamentos, deflagrando uma situação onde não havia suporte para subsistência da empresa.

Na visão da Quist Investimentos e durante todo o período de assessoria, a Recuperação Judicial apresentou-se como a única alternativa viável para o pagamento sustentável e ordenado das obrigações financeiras da MAGSCAN, em linha com o cenário e as dificuldades apresentadas em seu Plano de Recuperação Judicial e que foram compartilhadas com esta assessoria.

O exposto cenário combinado de sucessivas crises, descontinuação de parcerias em andamento, inadimplência e alongamento dos recebíveis, redução da geração de caixa, bem como o pagamento de juros ao longo dos anos levou a situação atual da MAGSCAN.

Sendo assim, a administração da MAGSCAN, planejou sua reestruturação, identificando e corrigindo pontos essenciais para o bom funcionamento da empresa, reduzindo custos, melhorando eficiência operacional, a fim de recuperar sua capacidade de geração de caixa.

2. PREMISSAS PARA AS MODELAGENS FINANCEIRAS

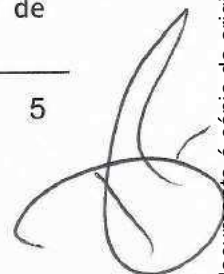
Reproduzimos abaixo, as premissas utilizadas nas projeções dos resultados definidos a partir das informações fornecidas pela MAGSCAN e/ou extraídas de fontes públicas de uso comum e com confiabilidade no mercado.

Pontos Importantes:

- Os valores a seguir foram projetados para os próximos 23 (vinte e três) anos, a partir de setembro de 2018;
- Foram projetados os cenários para as parcerias e serviços com as melhores margens, assegurando e ampliando a região em que atua e explorando novos mercados;
- O Cenário apresentado contempla o pagamento de impostos (Impostos Incidentes);
- Estão apresentadas no laudo Econômico Financeiro as projeções para as modelagens com deságio de 70% (setenta por cento) para a classe II com pagamento em 240 (duzentos e quarenta) meses, após 36 (trinta e seis) meses de carência; projeções com deságio de 70% (setenta por cento) para a classe III, com pagamento em 240 (duzentos e quarenta) meses, após 36 (trinta e seis) meses de carência; e projeções com deságio de 60% (sessenta por cento) para a classe IV, com pagamento em 36 (trinta e seis) meses, após 24 (vinte e quatro) meses de carência.
- O restante da geração de caixa é destinado a recomposição do capital de giro (se houver), pagamento dos custos de novos financiamentos (caso sejam necessários nos primeiros anos para cumprir com todas as obrigações) e manutenção dos ativos, para garantia de continuidade das empresas no período das projeções.

2.1. RECEITA OPERACIONAL BRUTA

As receitas de vendas foram projetadas de acordo com as informações de expectativas de faturamento fornecidas pela MAGSCAN, apresentando crescimento quando comparado aos anos anteriores. Alguns dos motivos são a previsão de



recuperação leve porem constante da economia brasileira, além de ajustes na gestão das empresas em especial no que diz respeito aos custos e despesas.

Considerou-se o potencial de retomada dos anos de desajustes e incertezas, desta forma, eliminou-se qualquer tipo de viés errôneo no cálculo da receita futura. As projeções representam um cenário otimista, mas realista do ponto de vista dos riscos e está em acordo com a real capacidade das empresas em termos comerciais e operacionais, em linha com as projeções para o cenário macroeconômico atual.

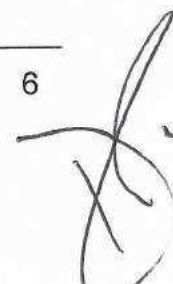
2.2. CUSTO DOS SERVIÇOS PRESTADOS

Os custos dos serviços prestados, projetados pela MAGSCAN, apresentam uma relativa estabilidade e propensão a diminuição do percentual sobre a Receita Operacional Bruta, o que demonstra equilíbrio entre melhoria de gestão e processos. Há eficiência na gestão, pois a reestruturação por qual as empresas passam também é operacional e mercadológica.

Além disso, estão sendo renegociados todos os valores com os parceiros fornecedores em busca de redução. O saldo final ainda será positivo para MAGSCAN, conseguindo operar mais eficientemente e projetando a perpetuidade do negócio.

2.3. DESPESAS OPERACIONAIS

Este item contempla os gastos relacionados as despesas com pessoal, despesas operacionais e despesas administrativas, onde terão revisões periódicas e deverão ser mantidos enxutos, porém adequados ao crescimento projetado do volume de



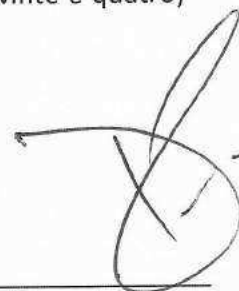
atendimentos do grupo, notando-se que há um ligeiro aumento com despesas com mão de obra, este com o objetivo de manter a qualidade na expansão da MAGSCAN.

2.4. LUCRO OU PREJUÍZO LÍQUIDO DO PERÍODO

A margem líquida contempla o resultado da MAGSCAN, ou seja, o valor que seria destinado a reinvestimento nas empresas. Sendo assim, os valores apresentados mostram que as empresas hoje estão 100% dedicadas em pagar impostos, custos de operação e as classes credoras no Plano de Recuperação Judicial.

2.5. AMORTIZAÇÃO DE DÍVIDAS DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Os valores dos créditos foram extraídos da lista de credores apresentada pela MAGSCAN junto ao processo de Recuperação Judicial, os quais tiveram seus pagamentos projetados conforme o fluxo abaixo. A MAGSCAN propõe um pagamento anual conforme sua capacidade de pagamento para quitação da dívida, calculada da seguinte forma: pagamento com deságio de 70% (setenta por cento) para a Classe II, em 240 (duzentos e quarenta) meses, após a carência de 36 (trinta e seis) meses; com deságio de 70% (setenta por cento) para a Classe III, no período de 240 (duzentos e quarenta) meses, após a carência de 36 (trinta e seis) meses; e com deságio de 60% (sessenta por cento) para a Classe IV, no período de 36 (trinta e seis) meses, após a carência de 24 (vinte e quatro) meses; todos calculados da data da homologação da aprovação do PRJ.



2.6. FLUXO DE CAIXA LÍQUIDO

A geração de caixa líquido representa a capacidade da MAGSCAN de gerar riquezas, observando que as empresas gerarão caixa. Entretanto, ainda pequeno para acondicionar as dívidas da Recuperação Judicial quando dos primeiros anos de pagamento dos credores da Recuperação Judicial, sendo necessário tomada de recursos entre os anos 04 (quatro) a 09 (nove) da Recuperação Judicial, tendo seus esforços em quitação até o ano 15 (quinze).

Os valores apresentados mostram que as empresas dedicar-se-ão ao pagamento de impostos correntes, custos de operação, novas linhas de financiamento e as classes credoras no Plano de Recuperação Judicial. Notoriamente, a operação se financiará pelo fato de não ocorrerem reinvestimento ao longo de muitos anos e contando ainda com recursos tomados.



RESULTADOS PROJETADOS MAGSCAN

ANO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Receita operacional bruta	12.160.260	12.464.266	12.713.551	12.967.822	13.162.340	13.359.775	13.493.373	13.628.306	13.696.448	13.751.234	13.792.487	13.820.072
Deduções, devoluções e abatimentos	-729.616	-747.856	-762.813	-778.069	-789.740	-801.586	-809.602	-817.698	-821.787	-825.074	-827.549	-829.204
Receita operacional líquida	11.430.644	11.716.410	11.950.738	12.189.753	12.372.599	12.558.188	12.683.770	12.810.608	12.874.661	12.926.160	12.964.938	12.990.868
Custo dos serviços prestados	-4.455.519	-4.529.514	-4.581.964	-4.634.700	-4.664.733	-4.707.985	-4.728.078	-4.761.730	-4.771.842	-4.777.179	-4.777.718	-4.787.273
Lucro bruto	6.975.125	7.186.896	7.368.774	7.555.053	7.707.866	7.850.204	7.955.692	8.048.878	8.102.819	8.148.981	8.187.220	8.203.595
Despesas operacionais	-6.979.883	-7.179.309	-7.228.179	-7.383.765	-7.489.257	-7.610.947	-7.678.961	-7.755.069	-7.801.377	-7.838.083	-7.861.598	-7.871.793
Resultado período antes provisão IR e CSLL	-4.758	7.587	140.596	171.288	218.610	239.256	276.732	293.809	301.441	310.898	325.623	331.802
Impostos (CSLL e IRPJ)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Lucro ou prejuízo líquido do período	-4.758	6.070	112.476	137.031	174.888	191.405	221.385	235.047	241.153	248.718	260.498	265.442
(-) TOTAL AMORTIZAÇÕES DÍVIDAS RJ	0	0	-113.690	-290.689	-290.689	-176.999	-176.999	-176.999	-176.999	-176.999	-176.999	-176.999
(+) Empréstimos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(-) Amortizações	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(-) Capital Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(-) Reinvestimento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(=) FLUXO DE CAIXA LÍQUIDO	-4.758	1.312	98	6.439	637	4.179	1.701	485	4.174	4.229	6.064	507

RESULTADOS PROJETADOS MAGSCAN

ANO	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23
Receita operacional bruta	13.840.802	13.854.643	13.867.112	13.878.206	13.887.921	13.896.254	13.903.202	13.908.763	13.912.936	13.915.718	13.917.110
Deduções, devoluções e abatimentos	-830.448	-831.279	-832.027	-832.692	-833.275	-833.775	-834.192	-834.526	-834.776	-834.943	-835.027
Receita operacional líquida	13.010.354	13.023.365	13.035.086	13.045.514	13.054.646	13.062.478	13.069.010	13.074.237	13.078.159	13.080.775	13.082.083
Custo dos serviços prestados	-4.794.454	-4.799.248	-4.803.568	-4.807.411	-4.810.776	-4.813.662	-4.816.069	-4.817.995	-4.819.441	-4.820.405	-4.820.887
Lucro bruto	8.215.900	8.224.116	8.231.518	8.238.103	8.243.870	8.248.816	8.252.941	8.256.242	8.258.719	8.260.370	8.261.196
Despesas operacionais	-7.887.753	-7.899.797	-7.918.000	-7.923.641	-7.929.187	-7.933.945	-7.937.912	-7.941.087	-7.943.469	-7.945.058	-7.945.853
Resultado período antes provisão IR e CSLL	328.148	324.319	313.518	314.462	314.682	314.871	315.029	315.155	315.249	315.312	315.344
Impostos (CSLL e IRPJ)	-65.629.53	-64.853.88	-62.703.52	-62.892.46	-62.936.49	-62.974.25	-63.005.74	-63.030.94	-63.049.85	-63.062.46	-63.068.76
Lucro ou prejuízo líquido do período	262.518	259.456	250.814	251.570	251.746	251.897	252.023	252.124	252.199	252.250	252.275
(-) TOTAL AMORTIZAÇÕES DÍVIDAS RJ	-176.999	-176.999	-176.999	-176.999	-176.999	-176.999	-176.999	-176.999	-176.999	-176.999	-176.999
(+) Empréstimos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(-) Amortizações	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(-) Capital Giro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(-) Reinvestimento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(=) FLUXO DE CAIXA LÍQUIDO	425	3.281	896	467	213	111	134	259	459	709	985

2.7. AMORTIZAÇÃO DOS CREDORES – RECUPERAÇÃO JUDICIAL

A seguir a demonstração do fluxo de pagamentos das obrigações da Recuperação judicial.

Total Amortizações Dívidas da RJ												
ANO	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11	Ano 12
Classe I - Trabalhista	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Classe II - Garantia Real	-	-	-	- 114.956	- 114.956	- 114.956	- 114.956	- 114.956	- 114.956	- 114.956	- 114.956	- 114.956
Classe III - Quirografário	-	-	-	- 62.043	- 62.043	- 62.043	- 62.043	- 62.043	- 62.043	- 62.043	- 62.043	- 62.043
Classe IV - EPP e ME	-	-	- 113.690	- 113.690	- 113.690	-	-	-	-	-	-	-
Total Amortizado	-	-	- 113.690	- 290.689	- 290.689	- 176.999	- 176.999	- 176.999	- 176.999	- 176.999	- 176.999	- 176.999

Total Amortizações Dívidas da RJ											
ANO	Ano 13	Ano 14	Ano 15	Ano 16	Ano 17	Ano 18	Ano 19	Ano 20	Ano 21	Ano 22	Ano 23
Classe I - Trabalhista	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Classe II - Garantia Real	- 114.956	- 114.956	- 114.956	- 114.956	- 114.956	- 114.956	- 114.956	- 114.956	- 114.956	- 114.956	- 114.956
Classe III - Quirografário	- 62.043	- 62.043	- 62.043	- 62.043	- 62.043	- 62.043	- 62.043	- 62.043	- 62.043	- 62.043	- 62.043
Classe IV - EPP e ME	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Amortizado	- 176.999	- 176.999	- 176.999	- 176.999	- 176.999	- 176.999	- 176.999	- 176.999	- 176.999	- 176.999	- 176.999

3. ANÁLISE DE VIABILIDADE

O Plano de Recuperação Judicial apresentado pela MAGSCAN sustenta sua viabilidade basicamente na geração de caixa a que se refere. Esse fluxo de caixa é razoável que seja estimado, uma vez que a MAGSCAN sabe que se ofertar atendimentos com melhores margens terá a recomposição do capital de giro mais rapidamente, visando diminuir a necessidade de compor o capital de giro nos primeiros anos com capital externo.

Apesar desses fluxos serem estimativas de longo prazo e representarem o melhor entendimento dos dirigentes da MAGSCAN, as empresas foram constituídas por prazo indeterminado para o cumprimento do seu objetivo social e possuem quase que a mesma

existência que a quantidade de anos do fluxo de pagamentos de obrigações, porem com maior expertise e lastro, razão pela qual é razoavelmente possível que se mantenham operantes e com a geração de caixa hoje percebida, principalmente após a aprovação do Plano de Recuperação Judicial.

4. CONCLUSÃO

Uma vez confirmadas as projeções e demais aspectos da recuperação, e assim como estando corretos todos os dados e bases internas de informações que analisamos, somos da opinião que o Plano de Recuperação da MAGSCAN é viável do ponto de vista econômico e financeiro. Respeitando-se as condições dos cenários apresentados e tendo por base o trabalho, os modelos e ferramentas gerenciais aplicados. Essa conclusão não abrange uma opinião sobre a capacidade comercial e operacional do grupo MAGSCAN em atingir tais resultados, o que estará ainda sujeito ao impacto de fatores externos diversos, e que fogem ao controle das empresas e seus administradores.

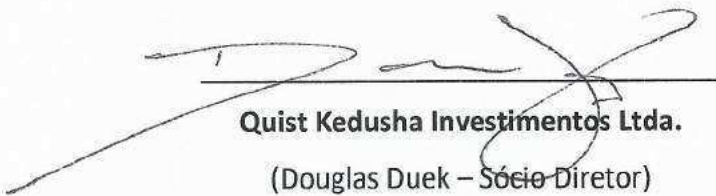


5. DISPOSIÇÕES FINAIS

Reforçamos que este documento foi elaborado com base em informações colhidas na base de dados internos do grupo MAGSCAN, assim como em informações de mercado obtidas em fontes externas e de acordo com as práticas do setor. Todavia, as projeções realizadas poderão não se verificar em vista de riscos normais de mercado, por razões não previstas ou não previsíveis nesse momento, ou mesmo em razão da sua implementação, que estará a cargo da administração.

A Quist Investimentos reserva-se no direito de revisar as projeções aqui contidas a qualquer tempo, conforme as variáveis econômicas, operacionais e de mercado sejam alteradas ou demais condições provoquem mudanças nas bases de estudo.

São Paulo, 04 de Setembro de 2018.



Quist Kedusha Investimentos Ltda.
(Douglas Duek – Sócio Diretor)

Isaac Mattos

Assessoria e Consultoria Imobiliária
Escritório Imobiliário
Tel: (92) 99252-6315(Whatsapp) - 98149-4292
CRECI: 2587 – PF/AM - 18ª Região
Endereço Eletrônico: ilha-am@hotmail.com
Manaus Amazonas

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO PELO MÉTODO MERCADOLÓGICO.

SOLICITANTE:

Guilherme Farias de França.
CPF: 758.017.877-04
Endereço: Alameda Alaska, 271 – Apartamento 1802 – Condomínio Mirante do Rio Negro – Bairro: Ponta Negra.

PROPRIETÁRIO:

Guilherme Farias de França.
CPF: 758.017.877-04
Endereço: Alameda Alaska, 271 – Apartamento 1802 – Condomínio Mirante do Rio Negro – Bairro: Ponta Negra.

DADOS DO AVALIADOR:

Dados Pessoais – Isaac Pereira de Mattos, brasileiro, solteiro, corretor de Imóveis-CRECI - 2587-PF/AM. Residente e domiciliado nesta cidade de Manaus – AM.

OBJETO DE AVALIAÇÃO

Loja comercial

OBJETIVO

Determinar o valor de mercado de uma Loja, localizada no pavimento Térreo, situado na Av. Djalma Batista, 1.719 - Bairro: Chapada – Condomínio Atlantic Tower - Manaus/AM – CEP: 69050-010.

OBJETOS DO PARECER

– Uma Loja comercial Tipo 1, situada no pavimento Térreo, no empreendimento denominado Atlantic Tower, com endereço na Av. Djalma Batista, nº 1.719 – Bairro Chapada – Manaus/AM, com área real privativa de 171,33m²(cento e oitenta e um metros e oitenta centímetros quadrados), área comum real de 96,16m²(noventa e seis metros e dezesseis centímetros quadrados), área real da unidade 277.96m²(duzentos e setenta e sete metros e noventa e seis centímetros quadrados).

Isaac Mattos

Assessoria e Consultoria Imobiliária
Escritório Imobiliário
Tel: (92) 99252-6315(Whatsapp) - 98149-4292
CRECI: 2587 – PF/AM - 18ª Região
Endereço Eletrônico: ilha-am@hotmail.com
Manaus Amazonas

B - Registrado no cartório 2º Ofício de Registro de Imóveis - Matrícula – 20.179 – livro nº 02 da comarca de Manaus/AM – Cadastrado na Prefeitura Municipal de Manaus, sob a inscrição municipal nº 450751.

METODOLOGIA.

Na determinação da metodologia, buscamos informações detalhadas da região e os dados disponíveis, das informações obtidas, constatamos:

- 1- Há na região Imóvel semelhante;
- 2- Há oferta ou transação de imóvel, que por suas características ou destinações permitam comparações;
- 3- Possuímos informações dos valores praticados no mercado pelas Imobiliárias na região e de Particulares.

A partir destas informações optamos pelo método Comparativo, para avaliação do imóvel.

MÉTODO COMPARATIVO.

Neste método iremos tomar como base um estudo técnico econômico para determinarmos o valor do imóvel, tendo como base os imóveis com as mesmas características comercializadas no período dos últimos 12 meses aproveitando a viabilidade.

RESSALVAS E PRINCÍPIOS.

A presente avaliação obedeceu aos seguintes princípios:

- 1 – Estão expressas as limitações impostas pelo método aplicado;
- 2– Utilização do método mais recomendável, considerando as imperfeições e pesquisa de mercado.
- 4 – Da mesma forma a avaliação, bem como todas as conclusões exaradas, é de responsabilidade do profissional que subscreve o presente;
- 5 – As restrições tanto do ponto de vista de gravames legais quanto eventuais exceções previstas pelo Plano Diretor do Município, ou ainda planos de mudança da destinação da área, foram consideradas e narradas em sua totalidade, no presente trabalho;
- 6 – O presente trabalho esta em conformidade ao estabelecido no Ato que estabelece normas para a emissão da Avaliação de Imóveis, bem como a Resolução COFECI Nr. 957-2006.

Isaac Mattos

Assessoria e Consultoria Imobiliária

Escritório Imobiliário

Tel:(92) 99252-6315(Whatsapp) - 98149-4292

CRECI: 2587 – PF/AM - 18ª Região

Endereço Eletrônico: ilha-am@hotmail.com

Manaus

Amazonas

7 – Por oportuno, esclarecemos ainda que ambas as legislações tanto, no âmbito estadual quanto no Federal, foram estabelecidas com base em estudo realizado pelo profissional que assina o presente trabalho.

CONSIDERAÇÕES GERAIS:

Estas considerações, tem como objetivo, descrever a natureza do prédio e o tipo de construção.

-Natureza do Prédio: para finalidades comerciais.

TIPO DE CONSTRUÇÃO:

-Fundação profunda.

-Estrutura: concreto armado.

-Fechamento: alvenaria.

-Revestimento externo: com pele de vidro e pastilha de cerâmica.

-Esquadrias externas: alumínio e vidro liso.

-Vidros: blindex e liso.

-Cobertura: impermeabilização.

-Elevadores internos: acabamento em aço inox.

CARACTERÍSTICAS DA LOJA.

-Alvenaria e pele de vidro.

-Salão amplo, wcs, copa, área de serviço.

-Pintura texturizada.

-Piso em porcelanato

Isaac Mattos

Assessoria e Consultoria Imobiliária
Escritório Imobiliário
Tel: (92) 99252-6315(Whatsapp) - 98149-4292
CRECI: 2587 – PF/AM - 18ª Região
Endereço Eletrônico: ilha-am@hotmail.com
Manaus Amazonas

-Forro em gesso rebaixado.

-Esquadrias em gradil e ferro chapeado.

-Instalações elétricas embutidas.

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:

O Imóvel está situado, dentro do perímetro urbano da cidade, Zona centro sul, onde se encontram imóveis valorizados. Localizado em um dos mais importantes eixos da cidade, caixa viária ampla, com acesso para o Centro da cidade, bairros diversos, universidades, shoppings, igrejas, escolas, mercados, com amplo comércio local, bancos, principais bairros residências, comerciais e fácil acesso ao transporte coletivo.

Infraestrutura com abastecimento de água potável, energia elétrica, telefonia, iluminação pública, coleta de lixo orgânico e reciclável, Transporte coletivo, TV a cabo e rede de esgoto.

CONSULTA DE VIABILIDADE

Frente para av. Djalma Batista.

Uso Comercial / Residencial.

Atividades Econômicas de Nível Comercial.

Atividades Econômicas de Nível de Serviços.

Atividades Institucionais.

PARECER FINAL

Concluimos os valores dos imóveis avaliados, baseados nas informações detalhadas da região e os dados disponíveis, das informações obtidas, constatamos que há na região, imóveis semelhantes e ofertas ou transações de imóveis, que por suas características ou destinações permitam comparações.

Possuímos informações dos valores praticados no mercado pelas Imobiliárias na região e de Particulares.

RESULTADO PARA A AVALIAÇÃO POR METRO QUADRADO DA SALA COMERCIAL;

148 02

Isaac Mattos

Assessoria e Consultoria Imobiliária
Escritório Imobiliário

Tel: (92) 99252-6315(Whatsapp) - 98149-4292

CRECI: 2587 – PF/AM - 18ª Região

Endereço Eletrônico: ilha-am@hotmail.com

Manaus Amazonas

Loja medida: 171,33m²

Valor máximo: R\$ 9.750,00/m²

Valor mínimo: R\$ 7.600,00/m²

-V. máximo R\$ 9.750,00/m² + V. mínimo R\$ 7.600,00/m² = R\$ 17.350,00 * 2 =
R\$ 8.675,00/m²

VALOR ADOTADO: R\$ 8.675,00/m²

-M 171,33m² x R\$ 8.675,00/m² = R\$ 1.486.287,75 (Um milhão e quatrocentos e oitenta e seis mil, duzentos e oitenta e sete reais e setenta e cinco reais).

Valor arredondado: R\$ 1.487.000,00 (Um milhão e quatrocentos e oitenta e sete mil de reais).

OBS: Os valores da localização do prédio, localização da sala no prédio, o imóvel apresentar características diferenciadas, tem como referência o valor de mercado imobiliário local.

Manaus, 02 de agosto de 2018.

Isaac Pereira Mattos

ISAAC PEREIRA MATTOS

Assessoria e Consultoria Imobiliária

CRECI 2587 PF/AM

MARIA DA CONCEIÇÃO DE OLIVEIRA PARENTE
SÓCIA ADMINISTRADORA
CPF: 181.445.192-72
RG. 115025 SSP/AC

MASSCAN-Clínica de Imagemologia de Manaus Ltda
CNPJ: 02.733.873/0001-39
Guilherme Farias de França
CPF: 758.017.877-04

Este documento é
Para conferir o ori



© 2018 Google

Google, Inc.

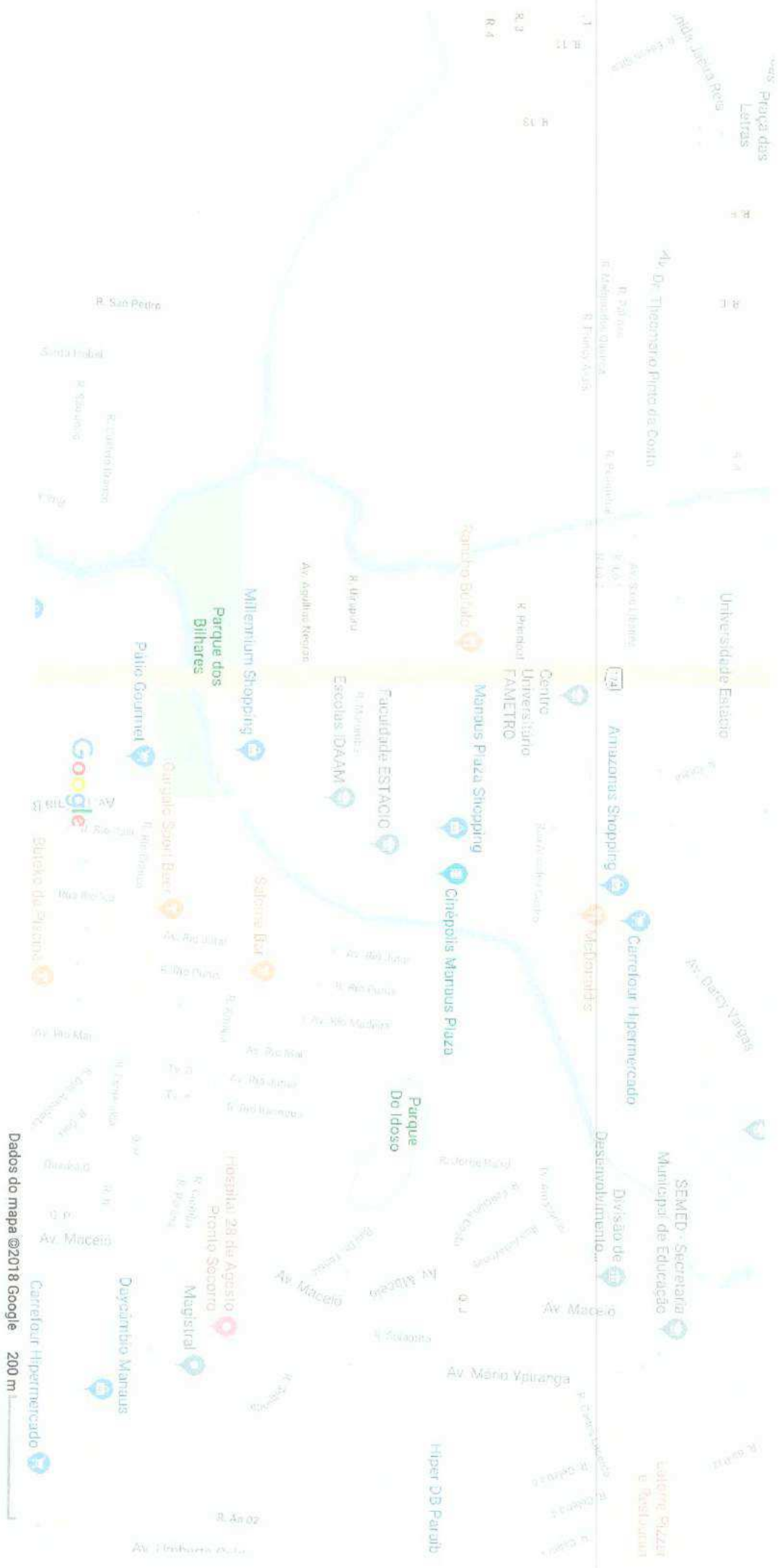
Street View - jun 2014



Imagens ©2018 Google, Dados do mapa ©2018 Google 50 m



Imagens ©2018 Google, Dados do mapa ©2018 Google 200 m



Dados do mapa ©2018 Google

200 m

Isaac Mattos

Assessoria e Consultoria Imobiliária
Escritório Imobiliário
Tel: (92) 99252-6315 (WhatsApp) - 98149-4292
CRECI: 2587 - PF/AM - 18ª Região
Endereço eletrônico: ilha-am@hotmail.com
Manaus Amazonas

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO PELO MÉTODO MERCADOLÓGICO.

SOLICITANTE:

Guilherme Farias de França.

CPF: 758.017.877-04

Endereço: Alameda Alaska, 271 – Apartamento 1802 – Condomínio Mirante do Rio Negro – Bairro: Ponta Negra.

PROPRIETÁRIO:

Guilherme Farias de França.

CPF: 758.017.877-04

Endereço: Alameda Alaska, 271 – Apartamento 1802 – Condomínio Mirante do Rio Negro – Bairro: Ponta Negra.

DADOS DO AVALIADOR:

Dados Pessoais – Isaac Pereira de Mattos, brasileiro, solteiro, corretor de Imóveis-CRECI - 2587-PF/AM. Residente e domiciliado nesta cidade de Manaus – AM.

OBJETO DE AVALIAÇÃO

Sala comercial

1-OBJETIVO

Determinar o valor de mercado de uma Loja, localizada no pavimento 01 – nível das lojas, no, situado na Av. Djalma Batista, 1.661 - Bairro: Chapada Millennium Shopping Mall – Manaus/AM – CEP: 69050-010.

OBJETOS DO PARECER

A – Uma Loja comercial situada no nível das lojas, no empreendimento denominado Millennium Shopping Mall, com endereço na Av. Djalma Batista, nº 1.661 – Bairro Chapada – Manaus/AM, com área real privativa de 515m², área de uso comum de divisão não proporcional de 250,00m², área de uso comum de divisão proporcional de 5,91m², área real total de 771,90m².

Isaac Mattos

Assessoria e Consultoria Imobiliária
Escritório Imobiliário
Tel: (92) 99252-6315 (WhatsApp) - 98149-4292
CRECI: 2587 – PF/AM - 18ª Região
Endereço eletrônico: ilha-am@hotmail.com
Manaus Amazonas

B - Registrado no cartório 2º Ofício de Registro de Imóveis - Matrícula – 16352 – livro nº 2.425 / Folha 196 - desta comarca de Manaus – Cadastrado na Prefeitura Municipal de Manaus, sob a inscrição municipal nº 345645.

METODOLOGIA.

Na determinação da metodologia, buscamos informações detalhadas da região e os dados disponíveis, das informações obtidas, constatamos:

- 1- Há na região Imóvel semelhante;
- 2- Há oferta ou transação de imóvel, que por suas características ou destinações permitam comparações;
- 3- Possuímos informações dos valores praticados no mercado pelas Imobiliárias na região e de Particulares.

A partir destas informações optamos pelo método Comparativo, para avaliação do imóvel.

MÉTODO COMPARATIVO.

Neste método iremos tomar como base um estudo técnico econômico para determinarmos o valor do imóvel, tendo como base os imóveis com as mesmas características comercializadas no período dos últimos 12 meses aproveitando a viabilidade.

RESSALVAS E PRINCÍPIOS.

A presente avaliação obedeceu aos seguintes princípios:

- 1 – Estão expressas as limitações impostas pelo método aplicado;
- 2– Utilização do método mais recomendável, considerando as imperfeições e pesquisa de mercado.
- 4 – Da mesma forma a avaliação, bem como todas as conclusões exaradas, é de responsabilidade do profissional que subscreve o presente;
- 5 – As restrições tanto do ponto de vista de gravames legais quanto eventuais exceções previstas pelo Plano Diretor do Município, ou ainda planos de mudança da destinação da área, foram consideradas e narradas em sua totalidade, no presente trabalho;

Isaac Mattos

Assessoria e Consultoria Imobiliária
Escritório Imobiliário
Tel: (92) 99252-6315 (WhatsApp) - 98149-4292
CRECI: 2587 - PF/AM - 18ª Região
Endereço eletrônico: ilha-am@hotmail.com
Manaus Amazonas

6 – O presente trabalho esta em conformidade ao estabelecido no Ato que estabelece normas para a emissão da Avaliação de Imóveis, bem como a Resolução COFECI Nr. 957-2006.

7 – Por oportuno, esclarecemos ainda que ambas as legislações tanto, no âmbito estadual quanto no Federal, foram estabelecidas com base em estudo realizado pelo profissional que assina o presente trabalho.

CONSIDERAÇÕES GERAIS:

Estas considerações, tem como objetivo, descrever a natureza do prédio e o tipo de construção.

-Natureza do Prédio: para finalidades comerciais.

TIPO DE CONSTRUÇÃO:

-Fundação profunda.

-Estrutura: concreto armado.

-Fechamento: alvenaria.

-Revestimento externo: com pele de vidro e pastilha de cerâmica.

-Esquadrias externas: alumínio e vidro liso.

-Vidros: blindex e liso.

-Cobertura: impermeabilização.

-Elevadores internos: acabamento em aço inox.

CARACTERÍSTICAS DA LOJA.

-Alvenaria e pele de vidro.

-Salão amplo, wcs masculino, feminino e PNE, copa, área de serviço.

Isaac Mattos

Assessoria e Consultoria Imobiliária
Escritório Imobiliário
Tel: (92) 99252-6315 (WhatsApp) - 98149-4292
CRECI: 2587 - PF/AM - 18ª Região
Endereço eletrônico: ilha-am@hotmail.com
Manaus Amazonas

- Pintura texturizada.
- Piso e rodapé em granito.
- Forro em gesso rebaixado.
- Esquadrias em gradil e ferro chapeado.
- Instalações elétricas embutidas.
- 01(uma) vaga de garagem

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:

O Imóvel está situado, dentro do perímetro urbano da cidade, Zona centro sul, onde se encontram imóveis valorizados. Localizado em um dos mais importantes eixos da cidade, caixa viária ampla, com acesso para o Centro da cidade, bairros diversos, universidades, shoppings, igrejas, escolas, mercados, com amplo comércio local, bancos, principais bairros residências, comerciais e fácil acesso ao transporte coletivo.

Infraestrutura com abastecimento de água potável, energia elétrica, telefonia, iluminação pública, coleta de lixo orgânico e reciclável, Transporte coletivo, TV a cabo e rede de esgoto.

CONSULTA DE VIABILIDADE

Frente para av. Djalma Batista.

Uso Comercial / Residencial.

Atividades Econômicas de Nível Comercial.

Atividades Econômicas de Nível de Serviços.

Atividades Institucionais.

PARECER FINAL

Concluimos os valores dos imóveis avaliados, baseados nas informações detalhadas da região e os dados disponíveis, das informações obtidas, constatamos; que há na região Imóveis semelhantes e oferta ou transação de imóvel, que por suas características ou destinações permitam comparações.

[Assinatura]

Isaac Mattos

Assessoria e Consultoria Imobiliária

Escritório Imobiliário

Tel: (92) 99252-6315(WhatsApp) - 98149-4292

CRECI: 2587 - PF/AM - 18ª Região

Endereço eletrônico: ilha-am@hotmail.com

Manaus

Amazonas

Possuímos informações dos valores praticados no mercado pelas Imobiliárias na região e de Particulares.

RESULTADO PARA A AVALIAÇÃO POR METRO QUADRADO DA SALA COMERCIAL;

Loja medida: 515,00m²

Valor máximo: R\$ 7.150,00/m²

Valor mínimo: R\$ 6.500,00/m²

-V. máximo R\$ 7.150,00/m² + V. mínimo R\$ 6.500,00/m² = R\$ 13.650,00 * 2 = R\$ 6.825,00/m²

VALOR ADOTADO: R\$ 6.825,00/m²

-M 515,00m² x R\$ 6.825,00/m² = R\$ 3.514.875,00 (Três milhões, quinhentos e quatorze mil, oitocentos e setenta e cinco reais).

Valor arredondado: R\$ 3.515.000,00 (Três milhões e quinhentos e quinze mil reais).

OBS: Os valores da localização do prédio, localização da sala no prédio, o imóvel apresentar características diferenciadas, tem como referência no valor do mercado imobiliário local.

Manaus, 02 de agosto de 2018.

Isaac Pereira Mattos

ISAAC PEREIRA MATTOS
CRECI 2587 PF/AM

Maria da Conceição de Oliveira Parente
MARIA DA CONCEIÇÃO DE OLIVEIRA PARENTE
SÓCIA ADMINISTRADORA
CPF: 181.445.192-72
RG. 115025 SSP/AC

Guilherme Farias de França
INGSCAN - Oficina de Imagens de Manaus Ltda
CNPJ: 02.733.873/0001-39
Guilherme Farias de França
CPF: 758.017.877-04

Google Maps Av. Djalma Batista



Captura da imagem: mai 2014 © 2018 Google

Manaus, Amazonas

Google, Inc.

Street View - mai 2014

Handwritten signature

fls. 1462



Imagens ©2018 Google, Dados do mapa ©2018 Google 100 m

Handwritten signature





Equipamentos Médico-hospitalares (Valor estimado) - MAGSCAN

Item	Nº série	Ano de Fabricação	Equipamento	Modelo	Fabricante	Valor Estimado
1	A15606	2009	ULTRASSOM	VOLUSON 730 EXPERT	GE	R\$ 36.000,00
2	B25509300004450	2012	ULTRASSOM	ACCUVIX 110	SAMSUNG	R\$ 45.000,00
3	321460SU8	-	ULTRASSOM	LOGIQ S8	GE	R\$ 150.000,00
Item	Nº série	Ano de Fabricação	Equipamento	Modelo	Fabricante	Valor Estimado
1	453567533573	2015	TOMOGRAFO	CIRSCAYS	PHILIPS	R\$ 890.000,00
Item	Nº série	Ano de Fabricação	Equipamento	Modelo	Fabricante	Valor Estimado
1	202564	2005	RAIO-X	DUO DIAGNOSTIC	PHILIPS	R\$ 80.000,00
Item	Nº série	Ano de Fabricação	Equipamento	Modelo	Fabricante	Valor Estimado
			RESSONANCIA MAGNETICA			

IONTECH
SERV. DE MANUT. EM EQUIP. MEDICO-HOSP. LTDA
Elton Luiz Cavalcante Barros
CPF: 627.938.612-00

MARIA DA CONCEIÇÃO DE OLIVEIRA PARENTE
SÓCIA ADMINISTRADORA
CPF: 181.446.192-72
RG. 115028 SSP/AC

MAGSCAN - Clínica de Imagem e Diagnóstico por Imagem Ltda
CNPJ: 02.733.873/0001-39
Guilherme Fortes de Fregina
CPF: 758.017.877-14

12.372.984/0001-10
IONTECH
SERV. DE MANUT. EM EQUIP. MEDICO-HOSP. LTDA
AV. G. Nº 110 - Alvorada
CEP: 69043-100
MANAUS - AM

Item	Nº série	Ano de Fabricação	Equipamento	Modelo	Fabricante	Valor Estimado
1	-	2013	RESSONÂNCIA MAGNÉTICA	RM SYSTEMS ACHEIVA	PHILIPS	R\$ 300.000,00
2	-	2006	RESSONÂNCIA MAGNÉTICA	RM SYSTEMS ACHEIVA	PHILIPS	R\$ 500.000,00
3	BRISH009	2015	RESSONÂNCIA MAGNÉTICA	-	PHILIPS	R\$ 3.000.000,00
1	417764	2016	MAPA	ABPM-04	MEDITECH	R\$ 2.500,00
2	417768	2016	MAPA	ABPM-04	MEDITECH	R\$ 2.500,00
3	1207042969	2012	MAPA	DYNA MAPA+	CADIOS	R\$ 2.500,00
4	1207042972	2012	MAPA	DYNA MAPA+	CADIOS	R\$ 2.500,00

IONTECH

SERV. DE MANUT. EM EQUIP. MEDICO-HOSP. LTDA

Elton Luiz Cavalcante Barboza

CPF: 077.030.612-20

MARIA DA CONCEIÇÃO DE OLIVEIRA PARENTE

SÓCIA ADMINISTRADORA

CPF: 181.445.192-72

RG: 115028 SSP/AC

MASSCAN Clínica de Imagem e Diagnóstico

CPF: 02.733.873/0001-39

Guilherme Furtado de Figueira

CPF: 758.017.877-04

12.372.984/0001-10

IONTECH

SERV. DE MANUT. EM EQUIP. MEDICO-HOSP. LTDA

Av. G, N° 110 - Alvorada

CEP: 69043-100

MANAUS

AM

5	1207042973	2012	MAPA	DYNA MAPA+	CADIOS	RS	2.500,00
6	1207042971	2012	MAPA	DYNA MAPA+	CADIOS	RS	2.500,00
7	1207042974	2012	MAPA	DYNA MAPA+	CADIOS	RS	2.500,00
8	1207042970	2012	MAPA	DYNA MAPA+	CADIOS	RS	2.500,00
MAMOGRAFIA							
Item	Nº série	Ano de Fabricação	Equipamento	Modelo	Fabricante	Valor Estimado	
1	374829BU0	2002	MAMOGRAFO	ZR000PS	GE	RS	50.000,00
2	374899BUS	2002	MAMOGRAFO	ZFT00PS	GE	RS	50.000,00
HOLTER							
Item	Nº série	Ano de Fabricação	Equipamento	Modelo	Fabricante	Valor Estimado	

SERV. DE MANUT. EM EQUIP. MEDICO-HOSP. LTDA

Elton Luiz Cavalcante Barros

MARIA DA CONCEICAO DE OLIVEIRA PARENTE

SÓCIA ADMINISTRADORA
CPF: 181.445.192-72
RG. 115025 SSP/AC

MAGSAL - Clínica de Imagemologia de Manaus Ltda
CNPJ: 02.733.873/0001-39
Guilherme Furtus de França
CPF: 758.017.877-04

123729840001-10
IDMTECH
SERV. DE MANUT. EM EQUIP. MEDICO-HOSP. LTDA
Av. G, Nº 110 - Alvorada
CEP: 69043-100
MANAUS - AM

1	3A-5262-15	2015	HOLTER	NOMAD	MICROMED	RS	2.500,00
2	3A-3078-12	2012	HOLTER	NOMAD	MICROMED	RS	2.500,00
3	3A-3077-12	2012	HOLTER	NOMAD	MICROMED	RS	2.500,00
4	3A-5532-15	2015	HOLTER	NOMAD	MICROMED	RS	2.500,00
Item Nº Série Ano de Fabricação ELETRICARDIOGRAFIA Equipamento Modelo Fabricante Valor Estimado							
1	1336243	-	ELETRICARDIOGRAFO	-	MICROMED	RS	2.500,00
Item Nº Série Ano de Fabricação DENSITOMETRIA Equipamento Modelo Fabricante Valor Estimado							
1	60409	2001	DENSITOMETRIA OSSEA	8743	GE	RS	60.000,00

SERV. DE MANUT. EM EQUIP. MEDICO-HOSP. LTDA

Elton Luiz Cavalcante Barramaria da Conceição de Oliveira Parente

CPF: 627.938.613-04

SÓCIA ADMINISTRADORA

CPF: 181.445.192-72

RG: 115025 SSP/AC

MANAUS - Centro de Imagem e Diagnóstico de Manaus Ltda

CNPJ: 02.733.873/0001-39

Guilherme Farias de França

CPF: 758.017.877-04

12.372.984/0001-10

IOYTECH

SERV. DE MANUT. EM EQUIP. MEDICO-HOSP. LTDA

Av. G, Nº 110 - Alvorada

CEP: 69043-100

MANAUS

AM

Manaus, 03 de setembro de 2018

RELAÇÃO DE VEICULOS

MARCA	ANO/MOD	RENAVAN	PLACA	AVALIAÇÃO FIPE
VW/SAVEIRO CD TL	2015/2016	1062654541	PHE-8789	42.650,00
CHEVROLET/ONIX 1.4 LTZ	2016/2017	1105706106	PHM-0978	47.797,00


MAGSCAN - Clínica de Imagemologia de Manaus Ltda
CNPJ: 02.733.873/0001-39
Guilherme Farias de França
CPF: 758.017.877-04


MARIA DA CONCEIÇÃO DE OLIVEIRA PARENTE
SÓCIA ADMINISTRADORA
CPF: 181.445.192-72
RG. 115025 SSP/AC

Tabela da Fipe 2018 – Preço de Carros, Caminhões...

CONSULTA A TABELA DA FIPE

ASX 2018

ASX 2018 AWD com Teto e Xenon mitsubishimotors.com.br/asx

Digite o modelo do seu veículo na caixa de pesquisa:

Selecione um Marca

VOLKSWAGEN ▼

Selecione Modelo

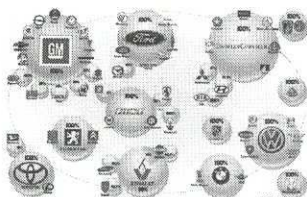
Saveiro Trendline 1.6 T.Flex 8V CD ▼

Selecione Ano

2015 Gasolina ▼

R\$ 42.650,00

Sobre a Tabela da Fipe



A Tabela Fipe (A Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (FIPE) é um órgão de apoio institucional ao Departamento de Economia da Faculdade de Economia, Administração e Contabilidade (FEA) da Universidade de São Paulo) criada em fins dos anos 90 sob a direção de Fernando Haddad (pois é, aquele mesmo, o político) mostra preços médios de veículos no mercado interno, servindo apenas como um parâmetro para negociações ou avaliações. Os preços de fato praticados variam em função da região, conservação, cor, acessórios ou qualquer outro determinante que possa influenciar as condições mercadológicas por um veículo específico.

Tabela da Fipe 2018 - Preço de Carros, Caminhões...

CONSULTA A TABELA DA FIPE

ASX 2018

ASX 2018 AWD com Teto e Xenon mitsubishimotors.com.br/asx

Digite o modelo do seu veículo na caixa de pesquisa:

Selecione um Marca

CHEVROLET ▼

Selecione Modelo

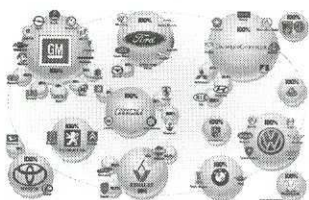
ONIX HATCH LTZ 1.4 8V FlexPower 5p Aut. ▼

Selecione Ano

2016 Gasolina ▼

R\$ 47.797,00

Sobre a Tabela da Fipe



A Tabela Fipe (A Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas (Fipe) é um órgão de apoio institucional ao Departamento de Economia da Faculdade de Economia, Administração e Contabilidade (FEA) da Universidade de São Paulo) criada em fins dos anos 90 sob a direção de Fernando Haddad (pois é, aquele mesmo, o político) mostra preços médios de veículos no mercado interno, servindo apenas como um parâmetro para negociações ou avaliações. Os preços de fato praticados variam em função da região, conservação, cor, acessórios ou qualquer outro determinante que possa influenciar as condições mercadológicas por um veículo específico.