



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PODER JUDICIÁRIO

164/1.16.0000583-4

0001264-30.2016.8.21.0164

Recuperação de Empresa



AUDIÊNCIAS

Data	Horário
/ /	:
/ /	:
/ /	:
/ /	:
/ /	:
/ /	:
/ /	:
/ /	:

164/1.16.0000583-4 CNJ:0001264-30.2016.8.21.0164

Vara Judicial da Comarca de Três Coroas

Falência e Recuperação de Quizad./Judic.: 1/1

Qtd.Réus:3

Qtd.Autores:3

Ofj: Zoneament:

Sorteio

Propositura: 07/06/2016

164/1.16.0000583-4 CNJ:0001264-30.2016.8.21.0164

Autor

Crysalis Sempre Mais Indústria e Comércio de

Calçados Ltda

Calçados Glauben Ltda

Golden Dreams Participações Societárias Ltda

Réu

164/1.16.0000583-4 CNJ:0001264-30.2016.8.21.0164

Crysalis Sempre Mais Indústria e Comércio de

Calçados Ltda

Calçados Glauben Ltda

Golden Dreams Participações Societárias Ltda

59



COMARCA DE TRÊS COROAS
VARA JUDICIAL

Rua Felipe Bender, 373 - CEP: 95660000

Fone: 51-3546-1472

TERMO DE ABERTURA DE VOLUME

Processo nº: 164/1.16.0000583-4 (CNJ:.0001264-30.2016.8.21.0164)
Natureza: Recuperação de Empresa
Autor: Crysalis Sempre Mio - Indústria e Comércio de Calçados Ltda
Calçados Glauben Ltda
Golden Dreams Participações Societárias Ltda
Réu: Crysalis Sempre Mio - Indústria e Comércio de Calçados Ltda
Calçados Glauben Ltda
Golden Dreams Participações Societárias Ltda
Data: 24 de agosto de 2016
Local: Vara Judicial

OBJETO: procedi abertura do VI VOLUME dos autos do processo supramencionado. Nada mais.

José Lauro da Fonseca Jr.
of. Escrevente



1008
S

$$V_{Unit} = 74,339281 + 54,281898 * Atrat + 12129,200712 * 1/\text{Área}$$

- Coeficiente de correlação geral: $r = 0,95702$
- Os demais parâmetros estatísticos constam em anexo

O lote, proveniente do desmembramento sugerido, apresenta os seguintes atributos:

- Atrat = 2 (atratividade intermediária)
- Área = 1.400,00 m² (área de lote)

Logo, o valor unitário inferido para os lotes é de:

$$V_{Unit} = 74,339281 + 54,281898 * 2 + 12129,200712 * 1/1.400,00$$
$$V_{Unit} = R\$ 191,57 /m^2$$

Intervalo de confiança:

- Lim Infer. = R\$ 180,77 /m²
- Lim Sup. = R\$ 202,37 /m²

Valor adotado em números arredondados: **R\$ 190,00/m²**

Tendo em vista que todos os dados da amostra constituem-se de ofertas (e não de negócios realizados), carregam eles um sobrepreço inicial de oferta referente a uma margem negocial. Assim, para se chegar ao valor de mercado, há que se corrigir essa elasticidade de oferta, via de regra, considerada em 10% sobre o preço ofertado. Por se tratar de um desmembramento, como antes mencionado, devemos descontar custos projetos, licença junto aos órgãos reguladores municipais, registro de imóveis e outros serviços, aqui estimados em 5%.

Por conseguinte, o valor do terreno, importa em:

$$VT = 15.240,00 \text{ m}^2 \times R\$ 190,00/\text{m}^2 \times 0,90 \times 0,95 = R\$ 2.475.738,00$$

ou, em números comerciais

R\$ 2.480.000,00

(Dois milhões, quatrocentos e oitenta mil reais)



1009
7

6.2. Avaliação dos Prédios e Benfeitorias

De acordo com o critério anteriormente referido, a avaliação dos prédios e benfeitorias obedece ao seguinte roteiro de cálculo:

ITEM	PRÉDIOS E BENFEITORIAS	DIMENSÃO (m,m ²)	CUSTO DE REPOSIÇÃO (R\$)	COEF. DEPREC.	VALOR ATUAL (R\$) em números arredondados
1	INDÚSTRIA	1.550,74	1.504.000,00	0,71	1.068.000,00
2	SETOR ADMINISTRATIVO	134,63	131.000,00	0,71	93.000,00
3	PORTARIA	17,67	17.000,00	0,71	12.000,00
4	GUARDA-VOLUMES	19,80	19.000,00	0,71	13.000,00
5	APOIO	165,00	79.000,00	0,57	45.000,00
6	CASA DE COLA	33,44	32.000,00	0,71	23.000,00
7	RECICLAGEM	160,37	156.000,00	0,71	111.000,00
8	REFEITÓRIO	180,48	175.000,00	0,71	124.000,00
9	FECHAMENTO	545,00	109.000,00	0,57	63.000,00
10	BICICLETÁRIO	160,82	26.000,00	0,68	18.000,00
11	PAVIMENTAÇÃO	2.000,00	214.000,00	0,68	145.000,00
TOTAL				R\$	1.715.000,00

(Um milhão, setecentos e quinze mil reais)

7. RESUMO DE VALORES

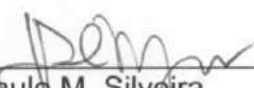
Valor de Mercado do Terreno R\$ 2.480.000,00

Valor de Mercado dos Prédios e Benfeitorias R\$ 1.715.000,00

Valor de Mercado do Imóvel R\$ 4.195.000,00

(Quatro milhões, cento e noventa e cinco mil reais)

Porto Alegre, 1 de agosto de 2016.



João Paulo M. Silveira
Eng. Civil - CREA 139.473-D



FACTUM BRASIL

1010
F

**PESQUISA DE MERCADO
E
TRATAMENTO ESTATÍSTICO**



1011
F

PESQUISA DE MERCADO VERA CRUZ/RS							
AMOSTRA	ENDEREÇO	ÁREA TERRENO(m ²)	VALOR	VUnit (R\$/m ²)	TELEFONE	IMOBILIÁRIA	ATRAT
1	RUA DAS HORTÊNCIAS	450,00	R\$ 65.000,00	144,44	51-3711-5055	BN IMÓVEIS	1
2	RUA CARLOS WILD, ESQ. RUA CARLOS FRANCISCO	450,00	R\$ 68.000,00	151,11	51-9930-8056	RESILAR	1
3	RUA CARLOS FRANCISCO, AO LADO DO 501	360,00	R\$ 95.000,00	263,89	51-9930-8056	RESILAR	3
4	RUA IPIRANGA, FRENTE AO 32	360,00	R\$ 62.000,00	172,22	51-9930-8056	RESILAR	1
5	RUA INTENDENTE KOLZER, LADO 1400	594,00	R\$ 120.000,00	202,02	51-9730-4290	PROPRIETÁRIO	2
6	RUA ROBERTO GRUENDLING, ESQ. RUA MARTIN FRANCISCO	1.485,33	R\$ 370.000,00	249,10	51-3718-1622	REAL IMÓVEIS	3
7	RUA ROBERTO GRUENDLING	1.368,00	R\$ 360.000,00	263,16	51-3718-2337	DINÂMICA	3
8	RUA ERNESTO WILD	600,00	R\$ 125.000,00	208,33	51-3718-2337	DINÂMICA	2
9	RUA RUDY MERTIN	480,00	R\$ 85.000,00	177,08	51-3718-2337	DINÂMICA	1
10	RUA JACOB FISHBORN	900,00	R\$ 160.000,00	177,78	51-3718-2337	DINÂMICA	2
11	RUA TOMÁS GONZAGA	900,00	R\$ 165.000,00	183,33	51-3718-2337	DINÂMICA	2
12	RUA CAETANO THEHL	447,00	R\$ 68.000,00	152,13	51-3053-1050	IMOLARI	1



D



1012
J

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS		VARIÁVEIS	
Total da Amostra	: 12	Total	: 3
Utilizados	: 12	Utilizadas	: 3
Outlier	: 0	Grau Liberdade	: 9

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: y

COEFICIENTES		VARIAÇÃO	
Correlação	: 0,95702	Total	: 20136,89603
Determinação	: 0,91589	Residual	: 1693,67055
Ajustado	: 0,89720	Desvio Padrão	: 13,71808

F-SNEDECOR		D-WATSON	
F-Calculado	: 49,00275	D-Calculado	: 1,80244
Significância	: < 0,01000	Resultado Teste	: Não auto-regressão 90%

NORMALIDADE			
Intervalo	Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1		68	75
-1,64 a +1,64		90	91
-1,96 a +1,96		95	100

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

$$Y = 74,339281 + 54,281898 * X_1 + 12129,200712 * 1/X_2$$

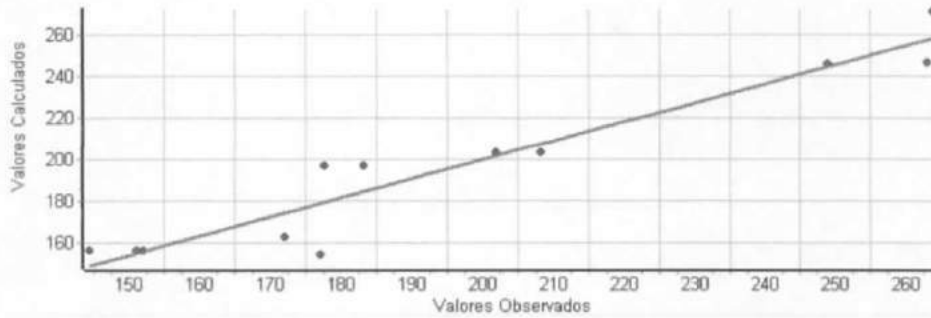
MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA		MODELO	
Média	: 195,38	Coefic. Aderência	: 0,91589
Varição Total	: 20136,90	Varição Residual	: 1693,67
Variância	: 1678,07	Variância	: 188,19
Desvio Padrão	: 40,96	Desvio Padrão	: 13,72

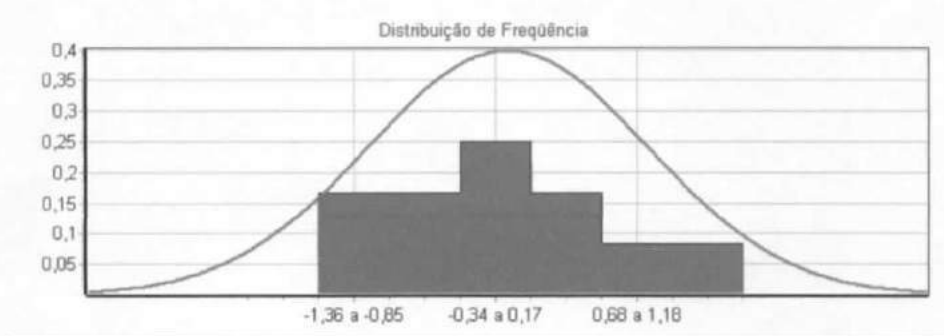


1013
J

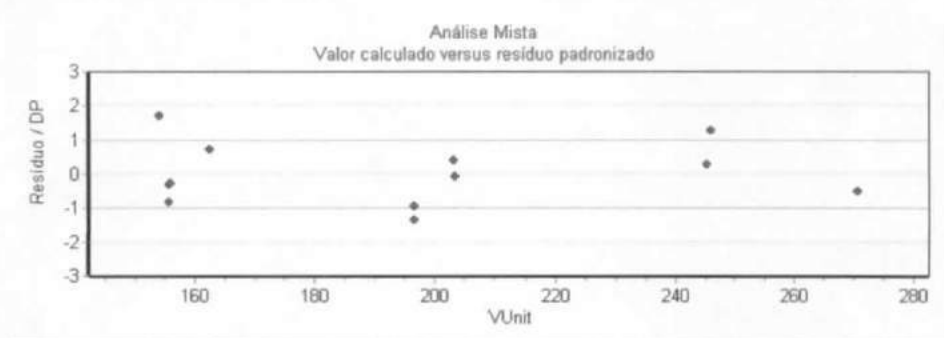
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



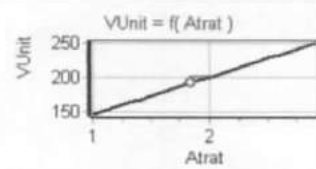
Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

X₁ Atrat

Tipo: Código Alocado
 Amplitude: 1,00 a 3,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 5,68 % na estimativa
 Micronumerosidade: atendida.



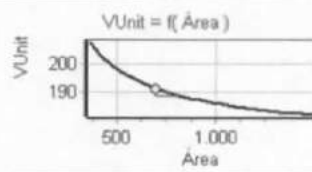
J



1014 J

X₂ Área

Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 360,00 a 1485,33
 Impacto esperado na dependente: Negativo
 10% da amplitude na média: -1,26 % na estimativa



Y VUnit

Tipo: Dependente
 Amplitude: 144,44 a 263,89

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,89720)
X ₁ Atrat	x	9,03651	0,01	0,06804
X ₂ Área	1/x	1,77511	10,96	0,87509

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Atrat	Área	VUnit
X ₁	x		64	95
X ₂	1/x	-57		51
Y	y	94	-39	

J



1015
J

TITULARIDADE



1016
F

Continuação da Página Anterior



REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE VERA CRUZ
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Vera Cruz(RS), 15 de junho de 2012.

FLS.	MATRÍCULA
01 VERSO	7.769

terceiros, o imóvel desta matrícula, juntamente com o imóvel matriculado sob nº 14.698 do Lº 2-Reg. Geral do Registro de Imóveis de Santa Cruz do Sul-RS, bem como os imóveis matriculados sob nºs 3.881, 3.899, 3.897, 3.977, 3.896, 3.976, 3.898, 3.895, 3.884, 4.829, 3.886, 3.890, 3.883, 3.887, 3.869 e 5.416 do Lº 2-Reg. Geral do Registro de Imóveis de Dois Irmãos-RS, estimado para os fins do art. 818 do CCB em R\$390.000,00, para garantia do valor de **RS760.760,20**(setecentos e sessenta mil, setecentos e sessenta reais e vinte centavos) aberto em favor da **creditada INDÚSTRIA DE CALÇADOS TRAVÊSSO LTDA.**, inscrita no CNPJ sob nº 89.237.861/0001-00, com sede na Avenida Irineu Becker, nº 690, na cidade de Dois Irmãos-RS, com interveniência dos fiadores Geraldo Sinésio Wolf, inscrito no CPF sob nº 003.657.500-34 e sua mulher Isoldi Wendling Wolf, inscrita no CPF sob nº 185.181.410-87; Reno Benicio Wolf, inscrito no CPF sob nº 056.884.850-00 e sua mulher Eliana Masrias Wolf, inscrita no CPF sob nº 158.594.520-04; e Benjamim Motizcska, inscrito no CPF sob nº 056.884.500-53 e sua mulher Maria Cândida Motizcska, inscrita no CPF sob nº 279.110.390-20, sobre o qual incidirá juros de **5,5% a.a.**, acima da taxa de juros semestral para empréstimos ou financiamentos no mercado interbancário de Londres (Libor), reajustável no dia 1º dos meses de abril e outubro, divulgada pelo Banco Central do Brasil, pelo prazo de **15 meses, vencendo-se a primeira em 15.08.1998 e a última em 15.01.1999.** EMOLUMENTOS: R\$ 22,10. Dou fê. Vera Cruz(RS), 15 de junho de 2012. ARL.

[Signature]
Bel. Julio Cesar Weschenfelder
Registrador Público

0729.03.1100004.02320

AV - 3 - 7.769 - LOCALIZAÇÃO - Conforme art. 139 do COJE, procedo a presente para constar que o imóvel desta matrícula passou a pertencer a esta circunscrição imobiliária. EMOLUMENTOS: R\$ 22,10. Dou fê. Vera Cruz(RS), 15 de junho de 2012. ARL.

[Signature]
Bel. Julio Cesar Weschenfelder
Registrador Público

0729.03.1100004.02321

AV - 4 - 7.769 - CANCELAMENTO - Conforme Ofício nº 594/2012 expedido em data de 31/05/2012, por Kátia Grehs, Oficial Ajudante, de ordem do Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito desta Comarca, extraído dos autos do processo nº 160/1.02.0001143-4, procedo a presente para cancelar a AV-1 desta matrícula. PROTOCOLO: Nº 15979 do Livro nº 1-D, em 15/06/2012. EMOLUMENTOS: R\$ 22,10. ARQUIVAMENTO: Nº 4.816. Dou fê. Vera Cruz(RS), 15 de junho de 2012/ ARL.

[Signature]
Bel. Julio Cesar Weschenfelder
Registrador Público

0729.03.1100004.02322

AV - 5 - 7.769 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA - Conforme Ofício mencionado na AV-4, procedo a presente para cancelar a hipoteca da AV-2 desta matrícula. PROTOCOLO: Nº 15979 do Livro nº 1-D, em 15/06/2012. EMOLUMENTOS: R\$ 44,20. Dou fê. Vera Cruz(RS), 15 de junho de 2012/ ARL.

CONTINUA A FLS

Continua na Próxima Página



1017
F

Continuação da Página Anterior



REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE VERA CRUZ
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

Vera Cruz(RS), 15 de junho de 2012.

FLS. MATRÍCULA

01

7.769

VERSO

terceiros, o imóvel desta matrícula, juntamente com o imóvel matriculado sob nº 14.698 do Lº 2-Reg. Geral do Registro de Imóveis de Santa Cruz do Sul-RS, bem como os imóveis matriculados sob nºs 3.881, 3.899, 3.897, 3.977, 3.896, 3.976, 3.898, 3.895, 3.884, 4.829, 3.886, 3.890, 3.883, 3.887, 3.869 e 5.416 do Lº 2-Reg. Geral do Registro de Imóveis de Dois Irmãos-RS, estimado para os fins do art. 818 do CCB em R\$390.000,00, para garantia do valor de **RS760.760,20**(setecentos e sessenta mil, setecentos e sessenta reais e vinte centavos) aberto em favor da **creditada INDÚSTRIA DE CALÇADOS TRAVÊSSO LTDA.**, inscrita no CNPJ sob nº 89.237.861/0001-00, com sede na Avenida Irineu Becker, nº 690, na cidade de Dois Irmãos-RS, com interveniência dos fiadores **Geraldo Sinésio Wolf**, inscrito no CPF sob nº 003.657.500-34 e sua mulher **Isoldi Wendling Wolf**, inscrita no CPF sob nº 185.181.410-87; **Reno Benício Wolf**, inscrito no CPF sob nº 056.884.850-00 e sua mulher **Eliana Masriás Wolf**, inscrita no CPF sob nº 158.594.520-04; e **Benjamim Motizcska**, inscrito no CPF sob nº 056.884.500-53 e sua mulher **Maria Cândida Motizcska**, inscrita no CPF sob nº 279.110.390-20, sobre o qual incidirá **juros de 5,5% a.a.**, acima da taxa de juros semestral para empréstimos ou financiamentos no mercado interbancário de Londres (Libor), reajustável no dia 1º dos meses de abril e outubro, divulgada pelo Banco Central do Brasil, pelo prazo de **15 meses, vencendo-se a primeira em 15.08.1998 e a última em 15.01.1999.** **EMOLUMENTOS: R\$ 22,10.** Dou fé. Vera Cruz(RS), 15 de junho de 2012. ARL.

Bel. *Julio Cesar Weschenfelder*
Registrador Público

0729.03.1100004.02320

AV - 3 - 7.769 - LOCALIZAÇÃO - Conforme art. 139 do COJE, procedo a presente para constar que o imóvel desta matrícula passou a pertencer a esta circunscrição imobiliária. **EMOLUMENTOS: R\$ 22,10.** Dou fé. Vera Cruz(RS), 15 de junho de 2012. ARL.

Bel. *Julio Cesar Weschenfelder*
Registrador Público

0729.03.1100004.02321

AV - 4 - 7.769 - CANCELAMENTO - Conforme Ofício nº 594/2012 expedido em data de 31/05/2012, por **Kátia Grehs**, Oficial Ajudante, de ordem do Exmo. Sr. Dr. Juiz de Direito desta Comarca, extraído dos autos do processo nº 160/1.02.0001143-4, procedo a presente para **cancelar a AV-1** desta matrícula. **PROTOCOLO: Nº 15979** do Livro nº 1-D, em 15/06/2012. **EMOLUMENTOS: R\$ 22,10. ARQUIVAMENTO: Nº 4.816.** Dou fé. Vera Cruz(RS), 15 de junho de 2012. ARL.

Bel. *Julio Cesar Weschenfelder*
Registrador Público

0729.03.1100004.02322

AV - 5 - 7.769 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA - Conforme Ofício mencionado na AV-4, procedo a presente para **cancelar a hipoteca da AV-2** desta matrícula. **PROTOCOLO: Nº 15979** do Livro nº 1-D, em 15/06/2012. **EMOLUMENTOS: R\$ 44,20.** Dou fé. Vera Cruz(RS), 15 de junho de 2012. ARL.

CONTINUA A FLS.

Continua na Próxima Página



1018
Z

Continuação da Página Anterior

matricula.oro



REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE VERA CRUZ
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL

LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL
Vera Cruz(RS), 15 de junho de 2012.

FLS.	MATRÍCULA
02	7.769

44

MATRÍCULA Nº 7.769

Cruz(RS), 15 de junho de 2012. ARL.

Bel. Julio Cesar Weschenfelder
Registrador Público

0729.04.090002.00095

R - 6 - 7.769 - ARREMATAÇÃO - Conforme determinado na Carta de Arrematação expedida em 05/10/2011, pelo Exmo. Sr. Dr. Marcelo da Silva Carvalho, MM. Juiz de Direito desta comarca, extraída dos autos da Falência nº 160/1.02.0001143-4, o imóvel desta matrícula foi arrematado por CRYSLIS SEMPRE MIO INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE CALÇADOS LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 87.377.305/0001-03, com sede na Avenida Santa Maria, nº 587, Bairro Centro, na cidade de Três Coroas-RS, pelo valor de R\$240.000,00, avaliado para efeitos fiscais em R\$528.828,62, conforme guia de pagamento do ITBI nº 1401-75 2010 e guia complementar nº 4903. DOI/RFB: Emissão nos termos da legislação. PROTOCOLO: Nº 15946 do Livro nº 1-D, em 11/06/2012. EMOLUMENTOS: R\$ 2.209,30. Dou fé. Vera Cruz(RS), 15 de junho de 2012. ARL.

Bel. Julio Cesar Weschenfelder
Registrador Público

0729.09.0700014.00057

AV - 7 - 7.769 - ARROLAMENTO FISCAL DE BENS - Nos termos do Ofício nº 53/2012/SEFIS/DRF-NHO/SRRF10/RFB/MF-RS, datado de 30 de novembro de 2012, assinado por Luiz Fernando Lorenzi, MD. Delegado da Receita Federal do Brasil, procedo a presente para constar que é objeto de arrolamento fiscal o imóvel desta matrícula, devendo sua alienação ou oneração ser comunicada à Delegacia da Receita Federal no prazo de quarenta e oito (48) horas. PROTOCOLO: Nº 16871 do Livro nº 1-E, em 07/12/2012. EMOLUMENTOS: NILIL. Dou fé. Vera Cruz(RS), 07 de dezembro de 2012. ARL.

Bel. Julio Cesar Weschenfelder
Registrador Público

0729.03.1100004.03766

CONTINUANDO VERSO



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE VERA CRUZ
REGISTRO DE IMOVEIS

CERTIDÃO

CERTIFICO que esta certidão reproduz fielmente a ficha nº 7.769 deste Serviço Registral, com 3 página(s), do que dou fé.
Vera Cruz(RS), 22 de fevereiro de 2015.

Bel. Julio Cesar Weschenfelder - Registrador Público

Devida: 22000015 10.34-02
Certidão Matrícula 7.769 - 3 páginas: R\$ 15,20 (0729.05.1500002.01730 - R\$ 0,70)
Busca em livros e arquivos: R\$ 7,90 (0729.01.1500004.09049 - R\$ 0,40)
Processamento eletrônico de dados: R\$ 4,10 (0729.01.1500004.09050 - R\$ 0,40)
Total: R\$ 27,20



FACTUM BRASIL

1019
F



Parecer Técnico de Avaliação

SOLICITANTE : CRYSLIS SEMPRE MIO INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE CALÇADOS LTDA

TIPO DO IMÓVEL : IMÓVEL INDUSTRIAL

LOCALIZAÇÃO : RUA FLORES DA CUNHA, N° 2.148
BAIRRO CAMPESTRE
TAQUARA/RS

FINALIDADE : DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

DATA : 1 DE AGOSTO DE 2016

Crysalis

F



1020
f

Porto Alegre, 1 de agosto de 2016

À

Diretoria da

CRYSLIS SEMPRE MIO INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE CALÇADOS LTDA

Av. Santa Maria n° 587

Três Coroas / RS

Prezados Senhores,

Em atendimento à solicitação de V. Sas., servimo-nos da presente para encaminhar-lhes o Parecer Técnico de avaliação de imóvel de propriedade de Golden Dreams Participações Societárias Ltda., registrado sob número 20160800-3-1, com vistas à determinação do valor de mercado para a data atual.

Trata este Parecer Técnico de imóvel industrial, localizado na Rua Flores da Cunha n° 2148, no bairro Campestre, em Taquara/RS, compreendendo prédios e o respectivo terreno.

Este Parecer Técnico foi realizado em consonância com a NBR 14653, partes 1 e 2, prescritas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) e, também, com os preceitos da ASA (American Society of Appraisers).

Atenciosamente,

FACTUM - Avaliações e Consultoria Ltda.

f



1. RESUMO DA AVALIAÇÃO

Valor do Terreno.....	R\$	300.000,00
Valor dos Prédios e Benfeitorias	<u>R\$</u>	<u>498.000,00</u>
Valor de Mercado do Imóvel	R\$	798.000,00

(Setecentos e noventa e oito mil reais)

2. INFORMAÇÕES IMPORTANTES

A Factum – Avaliações e Consultoria Ltda. foi contratada pela Solicitante para realizar a avaliação patrimonial, com a finalidade de determinar o valor de mercado de imóvel de propriedade de Golden Dreams Participações Societárias Ltda. para a data atual.

Este trabalho foi efetuado com informações disponibilizadas pela Solicitante e por terceiros, as quais consideramos como verdadeiras, uma vez que não faz parte do processo de avaliação qualquer tipo de auditoria. A Factum Brasil não possui informações comerciais e creditícias de qualquer natureza que possam modificar e/ou impactar o Parecer Técnico de avaliação.

A Factum Brasil declara que nenhum de seus sócios ou funcionários possui interesse financeiro na Golden Dreams Participações Societárias Ltda. Portanto, trabalhamos com independência em relação à metodologia utilizada e aos valores apurados.

A Factum Brasil responsabiliza-se pela escolha da metodologia de avaliação utilizada e entende que através dela os resultados são confiáveis. A metodologia escolhida, as conclusões, critérios e demais informações pertinentes estão fundamentados neste Parecer Técnico.

Conforme as Normas Brasileiras de Avaliação este laudo é classificado como sendo um Parecer Técnico.

D



1022
F

3. QUALIFICAÇÕES DOS AVALIADORES

A Factum Brasil é especializada em avaliações de bens em geral (bens móveis e imóveis e negócios). Atua também com controles patrimoniais e assessoria empresarial. Na sua carteira de clientes há diversas empresas nacionais multinacionais de médio e grande porte.

Sua sede é na cidade de Porto Alegre, RS, e está inscrita no CNPJ sob o nº 08.272.086/0001-13 e no Conselho Regional de Engenharia do RS sob o nº 149.214.

O corpo técnico da empresa é composto por profissionais especializados na área de Avaliações. Os responsáveis técnicos pela elaboração deste laudo são os seguintes:

Paulo Rondelli Silveira – Responsável Técnico da Empresa, engenheiro civil, formado pela PUC/RS e atual conselheiro do IGEL (Instituto Gaúcho de Engenharia Legal) e participante de diversos cursos, ciclos de estudos e palestras. Possui mais de 35 anos de experiência na área de avaliações e presta serviços de avaliações econômicas a diversas empresas, assessorando-as em suas negociações.

João Paulo M. Silveira – Diretor da Empresa, engenheiro civil formado pela PUC/RS e cursos de MBA e PósMBA na FGV. Possui experiência no Brasil e no exterior em avaliações, tanto como executor de serviços quanto em cursos de aperfeiçoamento. Além disso, possui certificado de qualificação técnica emitida pelo IBAPE Nacional (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), sendo apto comprovadamente para o bom exercício da profissão.

João Humberto Ferro Costa – Responsável Técnico da Empresa, arquiteto e urbanista formado pelas Faculdades Integradas Bennett/RJ. Possui mais de 10 anos de experiência nas áreas de arquitetura, avaliações patrimoniais e perícias.

F



4. INFORMAÇÕES GERAIS

4.1. Localização e Situação

O imóvel dista cerca de:

- 1,40 km da Rodovia RS 239
- 1,5 km da Rodovia RS 020
- 2,80 km da Prefeitura

Está inserido no quarteirão formado pelas ruas Flores da Cunha, Santarém, Coronel Neves e José Gonçalves das Neves.



Localização

F



1024
J



Situação

4.2. Ocupação

O imóvel está sendo usado como depósito de máquinas e equipamentos da Crysalis.

4.3. Classificação do Imóvel

Classificamos esse imóvel como sendo de uso geral, ou seja, suas construções podem ser utilizadas para outros fins, sem a necessidade de adaptações de vulto.

4.4. Infraestrutura Urbana e Equipamentos Comunitários

O imóvel é servido pelos seguintes melhoramentos públicos: redes de abastecimento de água potável, de energia elétrica, de telefonia, de iluminação pública e redes coletoras de esgotos pluviais.

f



O logradouro confrontante apresenta pavimentação asfáltica, meios-fios em lajotas de basalto.

Além disso, é atendido por diversos serviços de utilidade pública, concedidos ou não, tais como: transporte público próximo, correio, coleta de lixo, segurança, etc.

4.5. Classificação da Circunvizinhança

A circunvizinhança caracteriza-se por ser zona predominantemente residencial unifamiliar de padrão baixo, na periferia da Cidade.

4.6. Titularidade

Está registrado pela matrícula nº 33.799 do Registro de Imóveis da Comarca de Taquara/RS. Abaixo segue breve descritivo da mesma:

"Imóvel: Um terreno urbano sob número 2148 situado na Rua Flores da Cunha, distante 30,5m ao sul da Rua Santarém, dentro do quarteirão formado pelas ditas vias e ruas Coronel Neves e José Gonçalves das Neves; com as seguintes medidas e confrontações: frente ao oeste mede 49,00 m com a rua Flores da Cunha; fundos a leste mede 49,00m com a área da Prefeitura Municipal de Taquara; ao sul mede 80,80 m com a Indústria de Cevada Na Fé Ltda; lado norte mede 50,80m com imóvel de Oscar Luiz Mehleck.

J



1026
J

5. O IMÓVEL

5.1. Terreno

O terreno é de meio de quadra, tem relevo plano, está abaixo do nível do logradouro confrontante, possui formato praticamente retangular, está cercado e perfaz uma área de 2.489,20 m².



Vistas da testada do imóvel



Vista interna parcial do imóvel

J



1027
J

5.2. Prédios e Benfeitorias

5.2.1. Pavilhão Industrial

No pavilhão há, basicamente, os setores de depósito, administração, mezanino e área de apoio (vestiários e sala). A área administrativa trata-se de uma pequena construção interna de dois pavimentos e o mezanino está servindo como depósito de materiais de pequena monta, ambos ocupando toda extensão da frente do pavilhão. Já a área de apoio, possui um pavimento, ocupa toda a extensão do prédio e localiza-se nos fundos deste. Por fim, há um depósito aberto, com acesso externo, o qual foi construído posteriormente.

Características construtivas e de acabamento:

- Fundações: de estacas;
- Estrutura: de concreto (pilares e vigas);
- Elevações: em alvenaria de tijolos cerâmicos aparentes e pintura em tinta PVA;
- Pisos: cerâmica, vinílico e tacos de madeira;
- Forro: em lambris de PVC (na área administrativa);
- Cobertura: em chapas de aço galvanizado, apoiadas em estrutura metálica e de fibrocimento (nos fundos), local destinado a depósito aberto;
- Esquadrias: esquadrias metálicas e janelas com vidro e pintura esmalte;
- Instalações elétricas: em rede embutida e aparente com iluminação a vapor de mercúrio (depósito) e fluorescente com calhas fixas no teto (área administrativa);
- Instalações hidrossanitárias: em rede embutida; os sanitários possuem revestimento em azulejo e piso cerâmico.

Pé-direito médio: 2,50 m (administração)

7,00 m (depósito)

Área construída: 621,92 m²

Idade aparente: 15 anos

Estado de conservação: bom

J

1028
J



FACTUM BRASIL



J



1029
F

5.2.2. Transformador

Edícula com as seguintes características construtivas:

- Fundações: de sapatas de concreto armado;
- Estrutura: de concreto armado (pilares e vigas);
- Elevações: em alvenaria de tijolos cerâmicos aparentes e pintura em tinta PVA (na parte inferior) e com tela metálica fixada em pilares de concreto (na parte superior);
- Pisos: em concreto;
- Cobertura: em laje de concreto;
- Instalação elétrica: em rede aparente com iluminação fluorescente.

Altura: 5,50 m

Área construída: 5,00 m²

Idade aparente: 15 anos

Estado de conservação: bom



5.2.3. Fechamento das Divisas do Terreno

Com tela de arame galvanizado com altura de 2,50m em mourões de concreto.

Extensão: 229,00 m

Idade aparente: 15 anos

Estado de conservação: bom

F



6. AVALIAÇÃO

Devido ao tipo de imóvel, utilizamos o método involutivo. Nesta metodologia soma-se o valor do terreno com o valor das benfeitorias ali existentes.

O Método Comparativo é aquele que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis (características intrínsecas e extrínsecas), constituintes da pesquisa de mercado.

Para determinar o valor das benfeitorias, utilizamos o Método do Custo de Reposição Depreciado. Consiste em determinar, através de orçamentos e/ou estimativas apropriadas, o custo de reposição de prédios e benfeitorias e, após, depreciar através de critério consagrado – Método de Ross-Heidecke.

6.1. Avaliação do Terreno

Buscamos fazer uma pesquisa com amostras comparáveis para fins de determinação do valor de mercado. No entanto, não encontramos dados para cálculos de homogeneização ou de inferência-estatística. Além disso, os terrenos encontrados à venda são muito melhores localizados, com valores muito mais altos, o que se pode afirmar que nem comparáveis são.

No local, conversamos informalmente com vizinhos e temos que lotes na região são comercializados, em média, por R\$ 50.000,00 (cinquenta mil reais). Considerando-se que o imóvel localiza-se na periferia da Cidade, em bairro com baixo padrão e várias pessoas sugeriram valores similares a este, entendemos que tal cifra retrata o mercado imobiliário do entorno.

J



1031
J

Para determinação do valor unitário, dividimos o valor de mercado do lote por uma área média de terreno, aqui estimada em 400 m².

$$\text{Valor Unitário} = \text{R\$ } 50.000,00 \div 400,00 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 125,00/\text{m}^2$$

Sendo assim, o valor da área avaliada é assim determinado:

$$\begin{aligned} \text{Valor do Terreno} &= 2.489,20 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 125,00 / \text{m}^2 = \text{R\$ } 311.150,00 \\ &\text{ou, em números} \\ &\text{comerciais} \\ &\text{R\$ } \underline{\underline{300.000,00}} \\ &\text{(Trezentos mil reais)} \end{aligned}$$

6.2. Avaliação dos Prédios e Benfeitorias

De acordo com o critério anteriormente referido, a avaliação dos prédios e benfeitorias obedece ao seguinte roteiro de cálculo:

ITEM	PRÉDIOS E BENFEITORIAS	DIMENSÃO (m,m ²)	CUSTO DE REPOSIÇÃO (R\$)	COEF. DEPREC.	VALOR ATUAL (R\$) em números arredondados
1	Pavilhão Industrial	621,92	607.000,00	0,77	467.000,00
2	Transformador	5,00	7.000,00	0,77	5.000,00
3	Fechamento	229,00	46.000,00	0,57	26.000,00
TOTAL				R\$	498.000,00

(Quatrocentos e noventa e oito mil reais)

J

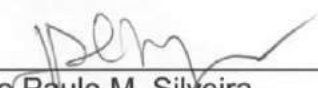


7. RESUMO DE VALORES

Valor do Terreno.....	R\$	300.000,00
Valor dos Prédios e Benfeitorias	<u>R\$</u>	<u>498.000,00</u>
Valor de Mercado do Imóvel	R\$	798.000,00

(Setecentos e noventa e oito mil reais)

Taquara, 1 de agosto de 2016.



João Paulo M. Silveira
Eng. Civil - CREA 139.473-D



TITULARIDADE

1034
J**CERTIDÃO**

República Federativa do Brasil
Estado do Rio Grande do Sul
Ofício de Registro de Imóveis
Comarca de TAQUARA - RS
Oficial: JOSÉ FRANCISCO SEABRA MENDES

CERTIFICO, a pedido verbal da parte interessada que, revendo, no cartório a meu cargo, o Lº 2 - Registro Geral, encontrei a matrícula do teor seguinte:

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE TAQUARA - RS LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		FL.	MATRÍCULA
Taquara, 03 de Setembro de 1995		01	33.799
<p>IMÓVEL: TERRENO URBANO, com área de 2.489,20m², sem benfeitorias, situado na rua Flores da Cunha, lado par, nesta cidade, distante 30,50m ao sul da rua Santarém, dentro do quarteirão formado pelas ditas vias e ruas Coronel Neves e José Gonçalves das Neves; com as seguintes medidas e confrontações: frente ao ceste mede 49,00m com a rua Flores da Cunha; fundos a leste mede 49,00m com a Prefeitura Municipal de Taquara; ao sul mede 80,80m com a Indústria de Cevada Na Fé Ltda; lado norte mede 50,80m com imóvel de Oscar Luis Mehleok. PROPRIETÁRIO: MUNICÍPIO DE TAQUARA; com sede na rua Tristão Monteiro nº 1278, inscrito no CGC/MF sob nº 97 761 407/0001-73. Antº. Matrícula 30.569 Lº2.</p> <p>O Registrador <i>J. Seabra Mendes</i> Emols: -R\$4,40</p>			
<p>Taquara, 28 de Setembro de 1999 AV 1/33.799 Prot. 54.202 Lº 1-D, datado de 21.09.1999. Imóvel constante da presente matrícula, mede ao Sul 50,80m e não como constou por engano; documentação hábil apresentada neste Ofício. O Oficial <i>J. Seabra Mendes</i> Emols: R\$9,40</p>			
<p>Taquara, 27 de Julho de 2.000 R 2/33.799 - DOAÇÃO - Prot. 56.094 Lº 1-D, datado de 26.07.2000. TRANSMITENTE: MUNICÍPIO DE TAQUARA, já qualificado. ADQUIRENTE: CALÇADOS BALLIN LTDA, com sede nesta cidade, na rua Flores da Cunha nº 2148, inscrita no CNPJ/MF sob nº 92 532 084/0001-22. Características do imóvel: "O constante da matrícula". Valor: R\$12.000,00. Guia de isenção de ITBI. CND do INSS nº 005212000. Certidão Positiva da Receita Federal nº 3.363.130. Escritura Pública de Doação de 20.04.2000, lavrada por Vera Regina Marmitt, Substituta do Tabelionato desta cidade, no Lº 73, fls. 141v/142v. O Oficial <i>J. Seabra Mendes</i> Emols: R\$77,60</p>			
<p>Taquara, 25 de Agosto de 2004. R 3/33.799 - PENHORA - Prot. nº 66.416 Livro 1-E, datado de 24.08.2004. Conforme Mandado de citação, penhora e intimação execução, datado de 13.07.2004 e auto de penhora, depósito e intimação, este datado de 26.07.2004, fica o imóvel da presente matrícula gravado com PENHORA, em face da ação de execução nº 070/1.04.0001772-0, processada junto ao 2º Cartório Judicial da Comarca de Taquara-RS, em que é exequente H C GOUROS LTDA e executado CALÇADOS BALLIN LTDA. Valor da ação: R\$129.209,44. Foi nomeado depositário, Sr. Silvio Balim, o qual ficou ciente de que deverá zelar pelo bem depositado, ficando</p>			

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página

Endereço: Rua Júlio de Castilhos, nº 2500 - Sala 6 - Telefone: (51) 3542-2119 - CEP: 95600-000 - Taquara/RS



1035
J



CERTIDÃO

República Federativa do Brasil
Estado do Rio Grande do Sul
Ofício de Registro de Imóveis
Comarca de TAQUARA - RS.
Oficial: JOSÉ FRANCISCO SEABRA MENDES

Continuação da Página Anterior

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE TAQUARA - RS LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		RS	MATRÍCULA
Taquara, 25 de Agosto	de 2004	01	33.799
<p>igualmente ciente das penalidades legais. O Oficial <i>J. Seabra Mendes</i> Emols: R\$449,50</p>			
<p>Taquara, 07 de abril de 2005. R 4/33.799 - ARREMATACÃO - Prot. 68.091 Livro 1-E, datado de 06.04.2005. TRANSMITENTE: CALÇADOS BALLIN LTDA. ADQUIRENTE: H C COUROS LTDA, com sede em Novo Hamburgo-RS, na Av. Victor Hugo Kunz nº 961, sala 02, inscrita no CNPJ sob nº 91 548 832/0002-62. Características do imóvel: "o constante da matrícula". Valor: R\$65.000,00, avaliado para efeitos tributários pela Fazenda Municipal de Taquara-RS em R\$140.000,00. Guia do ITBI nº 16.638. Auto de arrematação de 17.12.2004. Carta de Arrematação extraída dos autos do Processo nº 070/1.04.0001772-0 da 2ª Vara Judicial da Comarca de Taquara-RS, com encerramento datado de 23.03.2005, assinado por Angela Martini, Juíza de Direito. O Oficial <i>J. Seabra Mendes</i> Emols: R\$484,70</p>			
<p>Taquara, 07 de abril de 2005. AV 5/33.799 Prot. 68.091 Lº 1-E, datado de 06.04.2005. Conforme consta da carta de arrematação que deu origem ao R 4, fica cancelada a penhora que deu origem à execução ficando, assim, CANCELADO para todos os efeitos de direito, o R 3/33.799 Livro 2 RG. O Oficial <i>J. Seabra Mendes</i> Emols: R\$32,80</p>			
<p>Taquara, 28 de março de 2006. R 6/33.799 - COMPRA E VENDA - Prot. 71.173 Lº 1-E, datado de 28.03.2006. TRANSMITENTE: H C COUROS LTDA, já qualificada no R 4. ADQUIRENTE: FLEX LINE DO BRASIL LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 04 961 878/0001-44, com sede em Novo Hambur- go-RS, na Rua Epitácio Pessoa nº 239. Imóvel objeto da transação: "o terreno constante desta matrícula". Valor: R\$55.000,00. Avaliação da Fazenda Municipal para efeitos tributários: R\$174.000,00. Guia do ITBI nº 17.842. Certidão Conjunta Negativa de Débitos relativos a Tributos Federais e à Dívida Ativa da União de 22.03.2006 e CND do INSS nº 002422006-19024020 de 23.03.2006. Escritura Pública de Com- pra e Venda, datada de 24.03.2006, lavrada no 1º Tabelionato de No- tas de Novo Hamburgo-RS, no Livro nº 295 de Compra e Venda, fl. 194 e verso, assinada por Marcelo Fernando Haeser, Tabelião Substituto. O Registrador Substituto <i>J. Seabra Mendes</i> Emols: R\$588,40</p>			
<p>Taquara, 29 de novembro de 2006. AV 7/33.799 Prot. 73.159 Lº 1-E, datado de 29.11.2006. Construído um pavilhão in- dustrial, em alvenaria, com a área de 563,20m², sob nº 2148, na Rua Flores da Cunha, no Bairro Mundo Novo, conforme Certidão de Constru-</p>			

Continua na Próxima Página

1036
J



CERTIDÃO

República Federativa do Brasil
Estado do Rio Grande do Sul
Ofício de Registro de Imóveis
Comarca de TAQUARA - RS
Oficial: JOSÉ FRANCISCO SEABRA MENDES

Continuação da Página Anterior

	OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS COMARCA DE TAQUARA - RS LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL		PLR.	MATRÍCULA
	Taquara, 29 de novembro de 2006		02	33.799

ção n.º 217/2006, datada de 20 de novembro de 2006, expedida pela Prefeitura Municipal de Taquara-RS. CND do INSS, emitida em 11 de setembro de 2006, tendo recebido o n.º 039832006-19024110. ARTS do CREA ns. 002712105-0, 002979948-4, 002979949-5. Valor atribuído ao prédio pela proprietária: R\$160.000,00; documentação hábil arquivada neste Serviço Registral.

O Registrador Substituto *Seabramendes*
Taquara, 17 de dezembro de 2012. Emols: R\$273,40

Ficha refeita em 17.12.2012, em face de deterioração da original.

O Registrador Substituto *Seabramendes*
Taquara, 17 de dezembro de 2012.

R 8/33.799 - ARROLAMENTO DE BENS E DIREITOS -
Prot. 96.020 Livro 1-F, datado de 17/12/2012. Nos termos do Ofício n. 54/2012/SEFIS/DRF-NHO/SRRF10/RFB/MF-RS, datado de 05.12.2012, da Delegacia da Receita Federal do Brasil em Novo Hamburgo-RS, assinado por Heverton Luiz Caberlan, Chefe do Sefis, procede-se o registro do ARROLAMENTO DE BENS E DIREITOS de Crystalis Sempre Mio Ind e Com de Calçados Ltda, CNPJ n. 87.377.305/0001-03, referente aos imóveis desta matrícula, havidos por contrato de compra e venda. Na ocorrência de alienação, transferência ou oneração de qualquer dos bens ou direitos relacionados, deverá ser comunicado tal fato à unidade da Secretaria da Receita Federal do Brasil antes indicada, no prazo de quarenta e oito horas.

Emols.: Nihil. Selo: 0659.04.1100002.03663 - Nihil

O REGISTRADOR SUBSTITUTO *Seabramendes*
Taquara, 21 de agosto de 2014.

AV 9/33.799
Prot. 103.718 Livro 1-F, datado de 21/08/2014. Nos termos de declaração de enquadramento de EPP, datada de 19.05.2011, devidamente registrada na Junta Comercial do Rio Grande do Sul em 31.05.2011, sob n. 3470140, a proprietária dos imóveis desta matrícula se enquadra na condição de empresa de pequeno porte, e conforme se verifica em oitava alteração contratual, datada de 01.03.2013, devidamente registrada na Junta Comercial do Rio Grande do Sul em 10.05.2013, sob n. 3791839, tem sede atualmente na Rua Rosário do Sul n. 318, no Dairo Primavera, em Novo Hamburgo-RS, denominando-se, então, FLEX LINE DO BRASIL LTDA - EPP; documentação hábil arquivada neste Serviço Registral.

Emols.: R\$ 60,00. Selo: 0659.01.1400002.14108 - R\$ 0,30; 0659.04.1400001.00577 - R\$ 0,70

O REGISTRADOR SUBSTITUTO *Seabramendes*
Taquara, 21 de agosto de 2014.

R 10/33.799 - COMPRA E VENDA -
Prot. 103.719 Livro 1-F, datado de 21/08/2014. TRANSMITENTE: FLEX LINE DO BRASIL LTDA - EPP, já qualificada. ADQUIRENTE: GOLDEN DREAMS PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA., inscrita no CNPJ sob n. 10.747.276/0001-91, com sede na Avenida Santa Maria n. 587, sala 01, Centro, em Três Coroas-RS. Imóveis objeto da transação: "o terreno e o pavilhão descritos na matrícula e AV 7". Valor do negócio: R\$292.500,00. Avaliação para efeitos tributários pela Fazenda Municipal de Taquara-RS: R\$350.000,00. Guia informativa do ITBI n.

CONTINUA NO VERSO

Continua na Próxima Página

1037
I



FACTUM BRASIL



CERTIDÃO

República Federativa do Brasil
Estado do Rio Grande do Sul
Ofício de Registro de Imóveis
Comarca de TAQUARA - RS
Oficial: JOSÉ FRANCISCO SEABRA MENDES

Continuação da Página Anterior

	OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS		FLS.	MATRÍCULA
	COMARCA DE TAQUARA - RS			
	LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL			
Taquara, 21	de	agosto	de	2014
			02v	33.799
<p>29.911, emitida em 18.06.2014, sendo que o imposto de transmissão, no valor de R\$8.750,00, foi pago em 20.06.2014. Certidão Negativa de Débitos Relativos às Contribuições Previdenciárias e às de Terceiros n. 041302014-88888878, emitida em 19.02.2014, e Certidão Conjunta Negativa de Débitos Relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União, emitida em 30.05.2014. Escritura Pública de Compra e Venda, datada de 20 de junho de 2014, lavrada por Isabel Cristina Marmitt Krupp, Substituta da Tabeliã do Tabelionato de Notas de Taquara-RS, no Livro n. 157 de Transmissões, fls. 087v-089v.</p> <p>Emols.: R\$ 1.615,00. Seto: 0659.01.1400002.14109 - R\$ 0,30; 0659.09.1100002.00444 - R\$ 13,55</p> <p>O REGISTRADOR SUBSTITUTO</p> <p>REGISTRO DE IMÓVEIS José Francisco Seabra Mendes OFICIAL</p> <p>Luiz Alexandre Fernandez Mendes Paula Hernandes Schnorr REGISTRADORES SUBSTITUTOS</p> <p>Juliana Andressa Rothe Mendes ESCREVENTE AUTORIZADA</p> <p>COMARCA DE TAQUARA - RS</p>				

NADA MAIS CONSTAVA. O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.
TAQUARA - RS, 30 de maio de 2016.

Total: R\$ 32,50
Certidão Matrícula 33.799 - 4 páginas: R\$ 18,00 (0659.01.1400002.13140 - R\$ 0,70)
Busca em livros e arquivos: R\$ 7,50 (0659.01.1500001.33441 - R\$ 0,40)
Processamento eletrônico de dados: R\$ 4,10 (0659.01.1900001.33442 - R\$ 0,40)

Ass:

Pauleros

Oficial: JOSÉ FRANCISCO SEABRA MENDES; Substitutos: LUIZ ALEXANDRE FERNANDEZ MENDES; PAULA HERNANDES SCHNORR; Escrevente Autorizada: JULIANA ANDRESSA ROTHE MENDES.

Endereço: Rua Júlio de Castilhos, nº 2500 - Sala 6 - Telefone: (51) 3542-2119 - CEP: 95600-000 - Taquara/RS



FACTUM BRASIL

1038
f



Laudo de Avaliação

SOLICITANTE : CRYSLIS SEMPRE MIO INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE CALÇADOS LTDA

TIPO DO IMÓVEL : IMÓVEL INDUSTRIAL

LOCALIZAÇÃO : AV. SANTA MARIA Nº 587, CENTRO – TRÊS COROAS/RS

FINALIDADE : DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO

DATA : 1 DE AGOSTO DE 2016


Crysalis

f



FACTUM BRASIL

1039
J

Porto Alegre, 1 de agosto de 2016

À

Diretoria da

CRYSALIS SEMPRE MIO INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE CALÇADOS LTDA

Av. Santa Maria nº 587

Três Coroas / RS

Prezados Senhores,

Em atendimento à solicitação de V. Sas., servimo-nos da presente para encaminhar-lhes o laudo de avaliação de imóvel industrial dessa empresa registrado sob número 20160899-3-1, com vistas à determinação do valor de mercado para a data atual.

Trata este laudo de imóvel industrial, localizado na Av. Santa Maria, nº 587, Centro, em Três Coroas / RS, compreendendo prédios, benfeitorias e o respectivo terreno.

Este laudo foi realizado em consonância com a NBR 14653, partes 1 e 2, prescritas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas) e, também, com os preceitos da ASA (American Society of Appraisers).

Atenciosamente,

FACTUM - Avaliações e Consultoria Ltda.

AD



1040
F

1. RESUMO DA AVALIAÇÃO

Valor dos Terrenos..... R\$ 3.400.000,00

Valor dos Prédios e Benfeitorias R\$ 6.023.000,00

Valor de Mercado do Imóvel R\$ 9.423.000,00

(Nove milhões, quatrocentos e vinte e três mil reais)

2. INFORMAÇÕES IMPORTANTES

A Factum – Avaliações e Consultoria Ltda. foi contratada pela Solicitante para realizar a avaliação patrimonial, com a finalidade de determinar o valor de mercado de imóvel de propriedade desta para a data atual.

Este trabalho foi efetuado com informações disponibilizadas pela Solicitante e por terceiros, as quais consideramos como verdadeiras, uma vez que não faz parte do processo de avaliação qualquer tipo de auditoria. A Factum Brasil não possui informações comerciais e creditícias de qualquer natureza que possam modificar e/ou impactar o laudo de avaliação.

A Factum Brasil declara que nenhum de seus sócios ou funcionários possui interesse financeiro na Crysalis. Portanto, trabalhamos com independência em relação à metodologia utilizada e aos valores apurados.

A Factum Brasil responsabiliza-se pela escolha da metodologia de avaliação utilizada e entende que através dela os resultados são confiáveis. A metodologia escolhida, as conclusões, critérios e demais informações pertinentes estão fundamentados neste laudo.

Conforme as Normas Brasileiras de Avaliação este laudo é classificado como tendo grau de fundamentação II e grau de precisão II.



1041
F

3. QUALIFICAÇÕES DOS AVALIADORES

A Factum Brasil é especializada em avaliações de bens em geral (bens móveis e imóveis e negócios). Atua também com controles patrimoniais e assessoria empresarial. Na sua carteira de clientes há diversas empresas nacionais multinacionais de médio e grande porte.

Sua sede é na cidade de Porto Alegre, RS, e está inscrita no CNPJ sob o nº 08.272.086/0001-13 e no Conselho Regional de Engenharia do RS sob o nº 149.214.

O corpo técnico da empresa é composto por profissionais especializados na área de Avaliações. Os responsáveis técnicos pela elaboração deste laudo são os seguintes:

Paulo Rondelli Silveira – Responsável Técnico da Empresa, engenheiro civil, formado pela PUC/RS e atual conselheiro do IGEL (Instituto Gaúcho de Engenharia Legal) e participante de diversos cursos, ciclos de estudos e palestras. Possui mais de 35 anos de experiência na área de avaliações e presta serviços de avaliações econômicas a diversas empresas, assessorando-as em suas negociações.

João Paulo M. Silveira – Diretor da Empresa, engenheiro civil formado pela PUC/RS e cursos de MBA e PósMBA na FGV. Possui experiência no Brasil e no exterior em avaliações, tanto como executor de serviços quanto em cursos de aperfeiçoamento. Além disso, possui certificado de qualificação técnica emitida pelo IBAPE Nacional (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia), sendo apto comprovadamente para o bom exercício da profissão.

João Humberto Ferro Costa – Responsável Técnico da Empresa, arquiteto e urbanista formado pelas Faculdades Integradas Bennett/RJ. Possui mais de 10 anos de experiência nas áreas de arquitetura, avaliações patrimoniais e perícias.

F



104
F

4. INFORMAÇÕES GERAIS

4.1. Localização e Situação

O imóvel faz frente para a ponte da Av. Santa Maria e dista cerca de:

- 400 m do trevo de acesso à entrada da cidade.
- 600 m da Prefeitura

Está inserido no quarteirão formado pela Av. Santa Maria e pelas ruas Mundo Novo, América e Guilherme Sauer.



Localização

FD



1043
J



Situação

4.2. Ocupação do Imóvel

O imóvel destina-se à atividade industrial e está ocupado pela proprietária.

4.3. Classificação do Imóvel

Classificamos esse imóvel como sendo de uso geral, ou seja, suas construções podem ser utilizadas para outros fins, sem a necessidade de adaptações de vulto.

4.4. Infraestrutura Urbana e Equipamentos Comunitários

O imóvel é servido pelos seguintes melhoramentos públicos: redes de abastecimento de água potável, de energia elétrica, de telefonia, de iluminação pública e redes coletoras de esgotos pluviais.

Os logradouros confrontantes apresentam pavimentação asfáltica, meios-fios e passeios pavimentados em lajotas de basalto.



1044
F

Além disso, é atendido por diversos serviços de utilidade pública, concedidos ou não, tais como: transporte público próximo (ônibus e lotação), correio domiciliar, coleta de lixo, segurança, instituições de ensino, postos de abastecimento, agências bancárias, etc.

4.5. Classificação da Circunvizinhança

A circunvizinhança caracteriza-se por ser zona predominantemente industrial.

4.6. Titularidade

Compreende as seguintes matrículas do Registro de Imóveis da Comarca de Igrejinha/RS.

Matrícula nº 4.535

"Imóvel: Um terreno urbano com área de 360,00m², medindo 12,00m de largura, por 30,00m de comprimento (...) com as seguintes confrontações, pela frente, a Oeste, com a R. América; pelos fundos, a Leste e lado Norte com terreno de Theobaldo Willrich e, ao Sul, com uma Estrada Projetada"

Matrícula nº 4.536:

"Imóvel: Um terreno com área de 7.090,87m², de forma irregular (...) tendo as seguintes confrontações: pela frente a Oeste, com a R. América, onde mede 54,72m; fundos ao Leste em três linhas quebradas, que entre si formam ângulos retos, e partindo da divisa sul, seguem no sentido Norte-Sul, Oeste-Leste e novamente Norte-Sul, em respectivamente 30,00m, 12,00m e 9,20m sendo que nos dois primeiros segmentos confrontando-se com terreno de Gildo Konrad e no último com terreno de Arlindo Fortes; ao Sul, em três linhas quebradas, que partindo da divisa Oeste, seguem no sentido Oeste-Leste, Norte-Sul e novamente Oeste-Leste, em respectivamente 30,00m, 12,00m e 40,70m quando forma um pequeno ângulo e segue no mesmo sentido Oeste Leste em mais 62,70m, sendo nos primeiros segmentos com terreno de Walter Jacobus e nos dois últimos, com o Beco da Servidão; e, no Norte, partindo da divisa Oeste, segue em três linhas quebradas que nos sentidos Oeste-Leste, Norte-Sul e Oeste-Leste medem respectivamente 49,30m, 11,12m e 100,18m com terrenos da Comunidade Evangélica Três Coroas."

F



1045
F

Matrícula nº 4.537

"Imóvel: Uma faixa de terreno urbano de forma irregular, com área de 434,00m² sem benfeitorias, com as seguintes medidas e confrontações: pela frente, ao Oeste mede ,00m com a R. América; ao Sul, partindo do limite Oeste, no sentido Oeste-Leste, mede em duas linhas quebradas que formam ângulo obtuso 73,10m e 13,70m com imóveis de Crisallys Sempre Mio Ltda e Werner Arthur Muller; ao Leste, mede 5,00m com área ocupada pelo Leito da R. Alípio Arlindo Willrich; ao Norte, partindo do limite Leste, no sentido Leste-Oeste, mede em duas linhas quebradas que formam ângulo obtuso 13,70m e 73,10m com imóveis de Crisallys Sempre Mio Ltda."

Matrícula nº 4.538

"Imóvel: Terreno urbano, com área de 2.072,14m² de forma irregular (...) com as seguintes dimensões e confrontações: pela frente ao Sul, onde mede 65,55m com a Av. Santa Maria; pelos fundos, ao Norte, onde mede 70,20m, onde faz divisa com um caminho particular de propriedade de Hilda Willrich; ao Leste, mede 34,30m com terreno de Ardir Armirio Jacks e, a Oeste, onde mede 29,50m com a R. América."

A-D



1046
J

5. O IMÓVEL

5.1. Terreno

O terreno é de esquina, tem relevo plano, está no nível dos logradouros confrontantes, possui formato irregular, está cercado e perfaz uma área de 9.957,01 m².

5.2. Prédios e Benfeitorias

5.2.1. Antiga Administração, Produção e Loja

O prédio abriga os setores da administração (desativado), produção e loja. Apresenta as seguintes características construtivas de acabamento:

- Fundações: de estacas metálicas;
- Estrutura: de concreto pré-moldado (pilares e vigas);
- Elevações: em alvenaria de tijolos cerâmicos;
- Revestimento: em reboco ou tijolos aparentes e pintura com tinta PVA;
- Pisos: cerâmico, madeira (no setor administrativo), parquet (em todos setores) e laminado (loja);
- Esquadrias: esquadrias metálicas e janelas com vidro e pintura esmalte;
- forros: tipo pacote de isopor e lambri em PVC;
- Cobertura: em telhas metálicas apoiadas em estrutura metálica; telhado com estrutura tipo shed com telhas metálicas (pré-fabricados);
- Instalações elétricas: em rede embutida e aparente com iluminação a vapor de mercúrio e fluorescente com calhas fixas no teto;
- mezanino: estrutura metálica e piso em madeira.

Pé-direito: 2,55 m; 5,00 m e 7,00 m.

Área construída total: 2.115,00 m²

Idade aparente: 25 anos

Estado de conservação: bom / muito bom

J



FACTUM BRASIL

1042
J



J



1048
I

5.2.2. Depósito Central e Almoxarifado

Edificação de um pavimento com mezanino. Apresenta os setores de armazenamento e controle de materiais. Possui as seguintes características construtivas e de acabamento:

- Fundações: de estacas metálicas;
- Estrutura: de concreto armado (pilares e vigas) e pilares em madeira;
- Elevações: em alvenaria de tijolos cerâmicos e em divisórias de madeira;
- Revestimento: tijolos cerâmicos aparentes e pintura em tinta PVA;
- Piso: em concreto alisado e asfalto;
- Cobertura: em telhas metálicas apoiadas em estrutura metálica com lanternim;
- Esquadrias: esquadrias metálicas com pintura em tinta esmalte;
- Instalações elétricas: em rede aparente com iluminação a vapor e fluorescente;
- Instalações hidrossanitárias; em rede embutida, sanitários com pisos cerâmicos e revestimento em tijolos cerâmicos aparentes com pintura de PVA;
- mezanino: estrutura metálica e piso em madeira.

Pé-direito: 7,00 m

Área construída: 1.189,00 m²

Idade aparente: 20 anos

Estado de conservação: bom / muito bom



D



5.2.3. Corte e Revisão

Edificação de um pavimento com mezanino destinado. As dependências são as seguintes: corte; pré-corte; distribuição para terceirizados e vestiários. Apresenta as seguintes características construtivas e de acabamento:

- Fundações: de estacas metálicas;
- Estrutura: de concreto pré-moldado (pilares e vigas);
- Elevações: em alvenaria de tijolos cerâmicos;
- Revestimento: tijolos cerâmicos aparentes e tinta PVA;
- Piso: em concreto alisado;
- Cobertura: em telhas metálicas apoiadas em estrutura metálica e telhas translúcidas;
- Forro: lambri de PVC (somente em cima do mezanino);
- Esquadrias: esquadrias metálicas e pintura esmalte;
- Instalações elétricas: em rede aparente com iluminação fluorescente;
- Instalações hidrossanitárias; em rede embutida, sanitários com piso cerâmico e revestimento em tijolos cerâmicos aparentes com pintura de PVA;
- mezanino: estrutura metálica e piso em madeira.

Pé-direito: 7,00 m

Área construída: 1.989,00 m²

Idade aparente: 25 anos

Estado de conservação: bom

J



FACTUM BRASIL

1050
J



J



1051
F

5.2.4. Materiais e Máquinas

Edificação de um pavimento destinada ao armazenamento de materiais e máquinas.

Apresenta as seguintes características construtivas e de acabamento:

- Fundações: de estacas metálicas
- Estrutura: de concreto armado (pilares e vigas);
- Elevações: em alvenaria de tijolos cerâmicos;
- Revestimento: tijolos cerâmicos aparentes e pintura em tinta PVA;
- Piso: em asfalto;
- Cobertura: em laje de concreto;
- Esquadrias: esquadrias metálicas e pintura esmalte;
- Instalações elétricas: em rede aparente e iluminação fluorescente;

Pé-direito: 6,00 m

Área construída: 335,00 m²

Idade aparente: 20 anos

Estado de conservação: regular a bom



F



1052
F

5.2.5. Depósito de Inflamáveis

Edificação de um pavimento destinado ao armazenamento de materiais inflamáveis.

Apresenta as seguintes características construtivas e de acabamento:

- Fundações: de estacas metálicas
- Estrutura: de concreto armado (pilares e vigas)
- Elevações: em alvenaria de tijolos cerâmicos;
- Revestimento: tijolos cerâmicos aparentes pintura em tinta PVA;
- Piso: em concreto;
- Cobertura: telhas metálicas apoiadas em estrutura metálica;
- Esquadrias: esquadrias metálicas e pintura esmalte; com a porta corta fogo;
- Instalações elétricas: em rede aparente e iluminação fluorescente;

Pé-direito: 5,50 m

Área construída: 50,00 m²

Idade aparente: 20 anos

Estado de conservação: bom



F



5.2.6. Prédio de Máquinas (Geradores e Compressores) e Arquivo Morto

Edificação de dois pavimentos (acesso feito através de escada metálica externa à edificação). Apresenta as seguintes características construtivas e de acabamento:

- Fundações: de estacas metálicas
- Estrutura: de concreto armado (pilares e vigas)
- Elevações: em alvenaria de tijolos cerâmicos
- Revestimento: em reboco e pintura em tinta PVA;
- Piso: em cerâmica;
- Cobertura: telhas metálicas apoiadas em estrutura metálica;
- Esquadrias: esquadrias metálicas e pintura esmalte;
- Instalações elétricas: em rede aparente e iluminação fluorescente;

Pé-direito: 2,70 m

Área construída: 185,52 m²

Idade aparente: 20 anos

Estado de conservação: bom



F



5.2.7. Departamento Pessoal, Guarita e Bicicletário

Prédio parcialmente edificado em dois pavimentos que compreende a guarita, o bicicletário e o arquivo morto (2º pavimento). Apresenta as seguintes características construtivas:

- Fundações: de estacas metálicas;
- Estrutura: de concreto pré-moldado (pilares e vigas);
- Elevações: em alvenaria de tijolos cerâmicos
- Revestimento: em tijolo cerâmico aparente, rebocado ou pintado com tinta PVA;
- Pisos: cerâmico e basalto;
- Forro: laje de concreto;
- Cobertura: telhas metálicas apoiadas em estrutura metálica;
- Esquadrias: de alumínio;
- Instalações elétricas: em rede embutida e aparente e iluminação fluorescente;
- Instalações hidrossanitárias; em rede embutida, sanitários com piso cerâmico e revestimento em tijolos cerâmicos aparentes com pintura de PVA.

Pé-direito: 2,70 m

Área construída: 612,00 m²

Idade aparente: 20 anos

Estado de conservação: bom



f



5.2.8. Prédio do Refeitório, Auditório e Show-Room

Edificação de três pavimentos com as seguintes dependências, por pavimento:

1º Pav.: depósito; cozinha; sala de treinamento; depósito e sanitários masculino e feminino

2º Pav.: refeitório; cozinha e sanitários masculino e feminino

3º Pav.: auditório; *show-room*; TI e sanitários masculino e feminino

Apresentando as seguintes características construtivas:

- Fundações: de estacas metálicas;
- Estrutura: de concreto pré-moldado (pilares e vigas);
- Elevações: em alvenaria de tijolos cerâmicos e algumas divisórias internas de MDF;
- Revestimento: tijolo cerâmico aparente, rebocados e pintura em tinta PVA;
- Pisos: cerâmico e granito (escada);
- Forros: laje de concreto e lambri de PVC (depósito);
- Cobertura: telhas metálicas apoiadas em estrutura metálica;
- Esquadrias: de alumínio com vidros;
- Instalações elétricas: em rede embutida e aparente e iluminação fluorescente;
- Instalações hidrossanitárias; em rede embutida, sanitários com piso cerâmico e revestimento em tijolos cerâmicos aparentes com pintura de PVA.

Pé-direito: 2,90 m

Área construída: 560,00 m²

Idade aparente: 10 anos

Estado de conservação: bom / muito bom

P



1056
F



D



1057
F

5.2.9. Escritório Novo

Edificação de três pavimentos com as seguintes dependências, por pavimento:

- 1º Pav.: recepção; *show-room*; salas de atendimento; compras; TI; saúde e modelagem e sanitários masculino e feminino.
- 2º Pav.: modelagem e PCP
- 3º Pav.: administrativo

Apresenta as seguintes características construtivas:

- Fundações: de estacas metálicas
- Estrutura: de concreto pré-moldado (pilares e vigas)
- Elevações: em alvenaria de tijolos cerâmicos aparentes
- Revestimento: em reboco e pintura em tinta acrílica e PVA;
- Pisos: cerâmico e porcelanato;
- Forro: laje de concreto pré-moldado;
- Cobertura: em telhas de fibrocimento;
- Esquadrias: de alumínio com vidros reflexivos;
- Instalações elétricas: em rede embutida e aparente e iluminação fluorescente;
- Instalações hidrossanitárias; em rede embutida, sanitários com piso cerâmico e revestimento em azulejos.

Possui duas escadas de concreto armado para acesso vertical, sendo uma com piso em granito e a outra com borracha antiderrapante.

Pé-direito: 3,00 m

Área construída: 1.050,00 m²

Idade aparente: 10 anos

Estado de conservação: muito bom

f



1058
F



F



1059
F

5.2.10. Casa do Gás

Edificação de um pavimento as seguintes características construtivas e de acabamento:

- Fundações: diretas;
- Estrutura: autoportante;
- Elevações: em alvenaria de tijolos cerâmicos;
- Piso: concreto;
- Forro: laje de concreto;
- Esquadrias: portas metálicas venezianas.



Área construída: 1,50 m²

Idade aparente: 10 anos

Estado de conservação: muito bom

5.2.11. Fechamento

Fechamento em tela metálica fixada em mourões de concreto sobre viga baldrame e em grade com altura de 1,90m.

Comprimento: 150,00 metros

Idade aparente: 15 anos

Estado de conservação: bom



F



1060
F

5.2.12. Caixa de Água

Caixa d'água metálica apoiada sobre base de concreto armado. As principais características são:

Volume: 50.000 litros

Altura: 22 metros

Estado de conservação: bom



5.2.13. Poços Artesianos

Poços artesianos com as seguintes características:

	Poço 1	Poço 2
Profundidade (m)	97	126
Vazão (litros/hora)	3.000	5.000

5.2.14. Pavimentação

A pavimentação dos pátios é asfáltica com meios-fios em basalto.

Área: 1.450,00 m²

Idade aparente: 15 anos

Estado de conservação: bom / muito bom



F



1061
7

6. AVALIAÇÃO

Devido ao tipo de imóvel, utilizamos um composto de metodologias – o Comparativo Direto de Dados de Mercado para o terreno e o do Custo de Reposição Depreciado para os prédios e benfeitorias.

O Método Comparativo é aquele que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis (características intrínsecas e extrínsecas), constituintes da pesquisa de mercado.

Já o Método do Custo de Reposição Depreciado consiste em determinar, através de orçamentos e/ou estimativas apropriadas, o custo de reposição de prédios e benfeitorias e, após, depreciar através de critério consagrado – Método de Ross-Heidecke.

6.1. Avaliação do Terreno

Devido ao fato do terreno avaliando possuir uma área muito grande e o mercado local não apresentar ofertas semelhantes, não foi possível a determinação de seu valor pelo método comparativo direto de mercado. Na região encontramos somente lotes à venda ou áreas grandes em regiões muito menos valorizadas, o que não permite comparações.

Por contrapartida, considerando-se que o terreno apresenta frentes para dois logradouros e que não há necessidade de investimentos com aberturas de ruas (ou de outros tipos de acesso) para o aproveitamento total do mesmo, entendemos que a melhor forma de valoração se dá pelo desmembramento desta área menos os custos para tal. O valor da soma dos lotes menos os custos de desmembramento será o valor da área. Para fins de cálculo, cada lote terá 400,00 m².

↓



1062
F

Conforme pesquisa realizada, levantamos 14 amostras de lotes para fins de determinação do valor de mercado, os quais serviram de base para os cálculos de inferência estatística.

A partir da citada pesquisa, cujas informações mais detalhadas constam em anexo, identificamos o seguinte comportamento imobiliário:

$$VUnit = f (Ac/At ; \text{Área} ; Atrat)$$

onde:

- VUnit: variável dependente ou explicada que representa o valor unitário (R\$/m²), aplicável sobre a área do terreno.
- Ac/At: variável independente (explicativa), quantitativa, que expressa a relação entre a área construída e a área de terreno.
- Área: variável independente, ou explicativa, quantitativa, que expressa a área do terreno, em metros quadrados.
- Atrat: variável independente (explicativa), tipo código alocado, que expressa a maior ou pior atratividade dos imóveis relacionados entre si; é o que comumente se denomina de desejabilidade (maior ou menor, que os imóveis têm quando comparados entre si). A escala adotada variou de 1 (menos atrativo) até 3 (mais atrativo), com conceito dentro do intervalo para atratividade intermediária

Essas variáveis são passíveis de testes estatísticos para a averiguação de sua real influência na formação dos preços. Ao serem injetadas no modelo e sujeitas aos testes de hipóteses, quando apresentam confiabilidade aos níveis de significância exigidos pela Norma, pela análise de seus regressores, faz-se possível encontrar a fórmula matemática que interpreta a formação dos preços no mercado. Neste contexto, a avaliação deixa de ser uma mera "opinião" do avaliador e passa a ser considerada como uma interpretação científica (estatística) do mercado, ensejando assim a determinação do valor procurado para o imóvel que se está avaliando.

Através do tratamento estatístico utilizado para a amostra coletada, obteve-se que o modelo de melhor representatividade dos elementos pesquisados, tendo como

F



FACTUM BRASIL

1063
J

variável dependente o Valor Unitário (VUnit), possui a seguinte configuração matemática:

$$\text{VUnit.} = 99,913051 * 2,718^{(2,077441 * \text{Ac/At})} * 2,718^{(255,087143 * 1/\text{Area})} * 2,718^{(0,241596 * \text{Atrat})}$$

- Coeficiente de correlação geral: $r = 0,97685$
- Os demais parâmetros estatísticos constam em anexo

O lote, proveniente do desmembramento sugerido, apresenta os seguintes atributos:

- $\text{Ac/At} = 0$ (considerado somente a área do terreno)
- $\text{Área} = 400 \text{ m}^2$ (Área do lote)
- $\text{Atrat} = 3$ (mais atrativo)

Logo, o valor unitário inferido para o lote é de:

$$\text{VUnit} = 99,913051 * 2,718^{(2,077441 * 0)} * 2,718^{(255,087143 * 1/400)} * 2,718^{(0,241596 * 3)}$$

$$\text{VUnit} = \text{R\$ } 390,26 / \text{m}^2$$

$$\begin{aligned} \text{Intervalo de confiança:} & \quad - \text{Lim Infer.} = \text{R\$ } 368,76 / \text{m}^2 \\ & \quad - \text{Lim Sup.} = \text{R\$ } 413,01 / \text{m}^2 \end{aligned}$$

Valor adotado em números arredondados: **R\$ 400,00/m²**

Tendo em vista que todos os dados da amostra constituem-se de ofertas (e não de negócios realizados), carregam eles um sobrepreço inicial de oferta referente a uma margem negocial. Assim, para se chegar ao valor de mercado, há que se corrigir essa elasticidade de oferta, via de regra, considerada em 10% sobre o preço ofertado. Por se tratar de um desmembramento, como antes mencionado, devemos descontar custos projetos, licença junto aos órgãos reguladores municipais, registro de imóveis e outros serviços, aqui estimados em 5%.

$$\text{V}_{\text{TERRENO}} = 9.957,01 \text{ m}^2 * \text{R\$ } 400,00/\text{m}^2 * 0,90 * 0,95 = \text{R\$ } 3.405.297,42$$

ou, em números comerciais,

R\$ 3.400.000,00

(Três milhões e quatrocentos mil reais)

J



1064
J

6.2. Avaliação dos Prédios e Benfeitorias

De acordo com o critério anteriormente referido, a avaliação dos prédios e benfeitorias obedece ao seguinte roteiro de cálculo:

ITEM	PRÉDIOS E BENFEITORIAS	DIMENSÃO (m.m ²)	CUSTO DE REPOSIÇÃO (R\$)	COEF. DEP.	VALOR ATUAL (R\$) em números arredondados
1	Antiga Administração, Produção e Loja	2.115,00	2.063.000,00	0,68	1.411.000,00
2	Depósito Central e Almoxarifado	1.189,00	794.000,00	0,75	598.000,00
3	Corte e Revisão	1.989,00	1.940.000,00	0,65	1.251.000,00
4	Materiais e Máquinas	335,00	224.000,00	0,63	142.000,00
5	Depósito de Inflamáveis	50,00	49.000,00	0,71	35.000,00
6	Geradores, Compressores e Arquivo Morto	185,52	174.000,00	0,71	124.000,00
7	Departamento Pessoal, Guarita e Bicicletário	612,00	425.000,00	0,71	302.000,00
8	Prédio do Refeitório, Auditório e Show-Room	560,00	726.000,00	0,88	642.000,00
9	Escritório Novo	1.050,00	1.361.000,00	0,91	1.234.000,00
10	Casa do Gás	1,50	4.000,00	0,91	4.000,00
11	Fechamento	150,00	30.000,00	0,57	17.000,00
12	Caixa de Água	22,00	88.000,00	0,65	57.000,00
13	Poços Artesianos	223,00	95.000,00	0,70	67.000,00
14	Pavimentação	1.450,00	194.000,00	0,72	139.000,00
TOTAL				R\$	6.023.000,00

(Seis milhões e vinte e três mil reais)

J




7. RESUMO DE VALORES

Valor dos Terrenos.....	R\$	3.400.000,00
Valor dos Prédios e Benfeitorias	R\$	<u>6.023.000,00</u>
Valor de Mercado do Imóvel	R\$	9.423.000,00

(Nove milhões, quatrocentos e vinte e três mil reais)

Três Coroas, 1 de agosto de 2016.



João Paulo M. Silveira
Eng. Civil - CREA 139.473-D



1066
J

**PESQUISA DE MERCADO
E
TRATAMENTO ESTATÍSTICO**

PESQUISA DE MERCADO TRÊS COROAS - RS											
AMOSTRA	ENDEREÇO	ÁREA TERRENO (m ²)	ÁREA CONST. (m ²)	VALOR	VUnit (R\$/m ²)	TELEFONE	IMOBILIÁRIA	Atrat	AC/AT		
1	RUA EDUARDO WILLRICH N° 65	330,00	90,00	R\$ 250.000,00	757,58	51-3546-1427	BROCKER	3	0,27		
2	RUA INDUSTRIA AO LADO N° 768	420,00	80,00	R\$ 138.000,00	328,57	51-3546-3646	TRIUNFO	1	0,19		
3	RUA INDUSTRIA	480,24	0,00	R\$ 115.000,00	239,46	51-3546-6006	MORAR IMÓVEIS	1	0,00		
4	RUA TRISTÃO MONTEIRO N° 330	435,00	90,00	R\$ 280.000,00	643,68	51-3546-2244	PAULO NUNES	3	0,21		
5	RUA AMÉRICA	536,04	0,00	R\$ 150.000,00	279,83	51-3546-2244	PAULO NUNES	2	0,00		
6	RUA BOM JESUS AO LADO N° 450	390,00	0,00	R\$ 138.600,00	355,38	51-3546-2169	RUMO 4	3	0,00		
7	RUA BOM JESUS ESQ. RUA HELBERTO WILLRICH	360,00	0,00	R\$ 160.000,00	444,44	51-3546-2169	RUMO 4	3	0,00		
8	RUA HELBERTO WILLRICH	810,00	0,00	R\$ 230.000,00	283,95	51-3546-2169	RUMO 4	3	0,00		
9	RUA MACEIÓ	362,33	0,00	R\$ 125.000,00	344,95	51-3546-2244	PAULO NUNES	2	0,00		
10	AV. JOÃO CORREA	375,00	0,00	R\$ 110.000,00	293,33	51-3546-2244	PAULO NUNES	2	0,00		
11	RUA ARARANGUÁ ESQ. RUA DAS NAÇÕES	559,20	0,00	R\$ 130.000,00	232,47	51-3546-2244	PAULO NUNES	2	0,00		
12	RUA 15 DE NOVEMBRO	360,00	0,00	R\$ 119.000,00	330,56	51-3546-3529	SANDER	2	0,00		
13	RUA DA INDUSTRIA	478,00	0,00	R\$ 100.900,00	211,09	51-3546-3529	SANDER	1	0,00		
14	RUA MACEIÓ RES. ECKHARD	367,14	0,00	R\$ 132.500,00	360,90	51-3546-3529	SANDER	2	0,00		



1067
J

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS		VARIÁVEIS	
Total da Amostra	: 14	Total	: 4
Utilizados	: 14	Utilizadas	: 4
Outlier	: 0	Grau Liberdade	: 10

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: ln(y)

COEFICIENTES		VARIAÇÃO	
Correlação	: 0,97685	Total	: 1,71545
Determinação	: 0,95423	Residual	: 0,07852
Ajustado	: 0,94050	Desvio Padrão	: 0,08861

F-SNEDECOR		D-WATSON	
F-Calculado	: 69,49175	D-Calculado	: 2,08771
Significância	: < 0,01000	Resultado Teste	: Não auto-regressão 90%

NORMALIDADE		
Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	57
-1,64 a +1,64	90	100
-1,96 a +1,96	95	100

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)

$$Y = 99,913051 * 2,718^{(2,077441 * X_1)} * 2,718^{(255,087143 * 1/X_2)} * 2,718^{(0,241596 * X_3)}$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

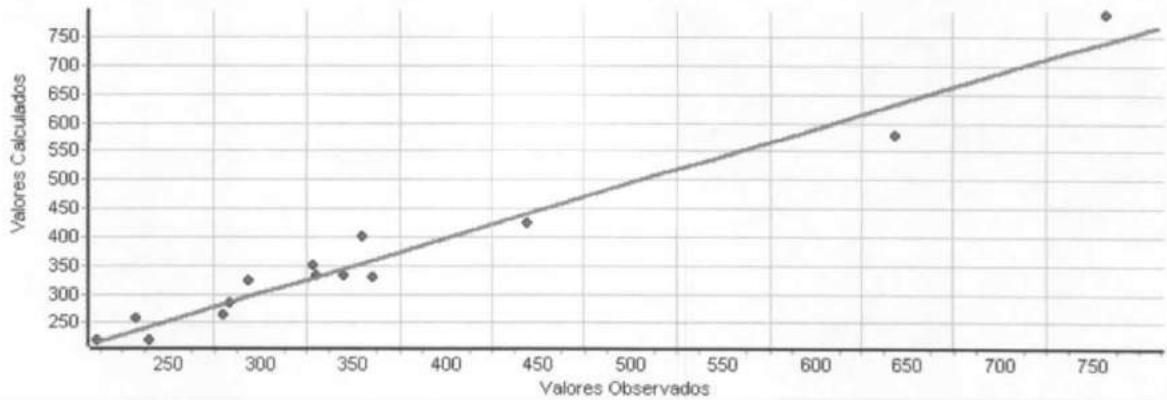
AMOSTRA		MODELO	
Média	: 364,73	Coefic. Aderência	: 0,96264
Varição Total	: 317086,71	Varição Residual	: 11846,79
Variância	: 22649,05	Variância	: 1184,68
Desvio Padrão	: 150,50	Desvio Padrão	: 34,42

J

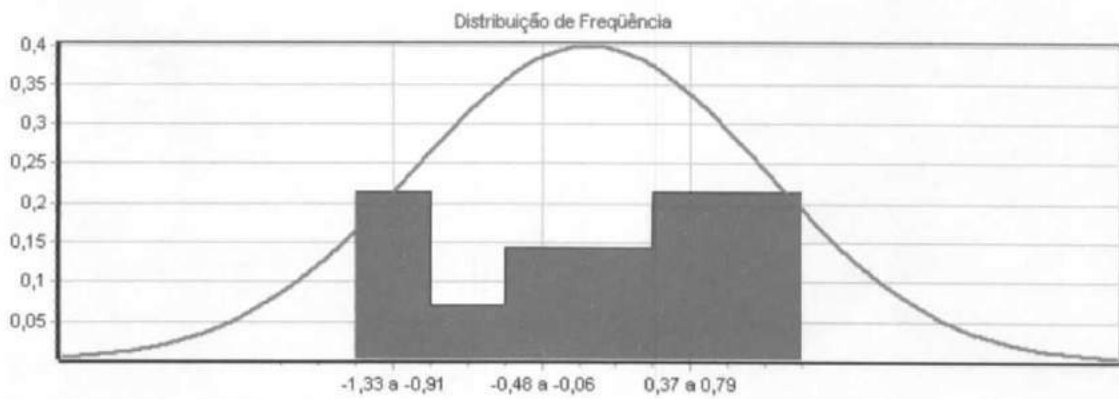


1068
8

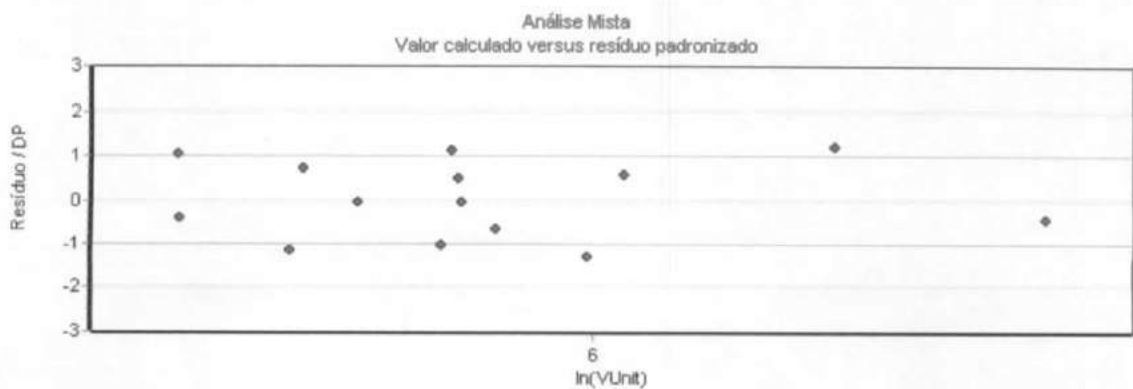
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados

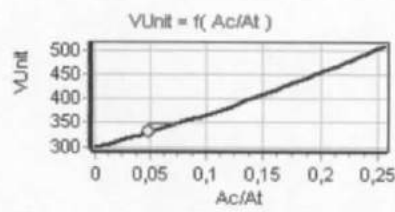




DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

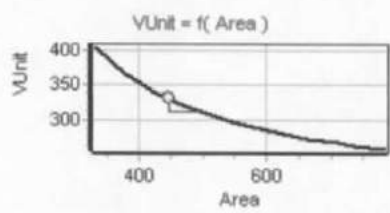
X₁ Ac/At

Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 0,00 a 0,27
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 5,77 % na estimativa



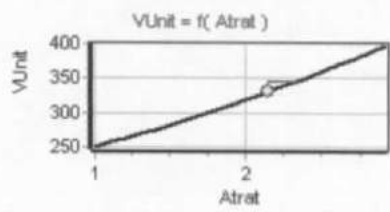
X₂ Area

Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 330,00 a 810,00
 Impacto esperado na dependente: Negativo
 10% da amplitude na média: -5,38 % na estimativa



X₃ Atrat

Tipo: Código Alocado
 Amplitude: 1,00 a 3,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 4,95 % na estimativa
 Micronumerosidade: atendida.



Y VUnit

Tipo: Dependente
 Amplitude: 211,09 a 757,58

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,94050)
X ₁ Ac/At	x	7,72045	0,01	0,62348
X ₂ Area	1/x	4,94949	0,06	0,81339
X ₃ Atrat	x	7,39690	0,01	0,64994

F



1070
7

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Ac/At	Area	Atrat	VUnit
X ₁	x		73	82	93
X ₂	1/x	28		76	84
X ₃	x	20	13		92
Y	ln(y)	75	57	67	

f

1071
F



TITULARIDADE



CERTIDÃO

República Federativa do Brasil
Estado do Rio Grande do Sul
Comarca de Três Coroas
Registros Públicos de Três Coroas
Leonardo Selbach - Registrador Designado
Paulo Alexandre Valim Corrêa - Substituto

CERTIFICO, a pedido verbal da parte interessada que, revendo, no cartório a meu cargo, o Lº 2 - Registro Geral, encontrei a matrícula do teor seguinte:

	Ofício de Registro de Imóveis	Fls.	Matrícula
	Comarca de Três Coroas/RS	1	4.535
	Livro nº 2 - Registro Geral		
	Três Coroas, 08 de outubro	de	2014

MATRÍCULA

IMÓVEL: TERRENO URBANO, com a área de 360,00m², sem benfeitorias, situado nesta cidade de Três Coroas RS, na Rua América, lado par, esquina com uma servidão de passagem, no quarteirão formado pelas ruas América, Mundo Novo, Guilherme Sauer e Avenida Santa Maria, medindo 12,00m de largura por 30,00m de comprimento, tendo as seguintes confrontações: pela frente a OESTE, com a rua América; fundos ao LESTE e lado NORTE, com terreno de Theobaldo Willich e ao SUL, com a Servidão de Passagem. **PROPRIETÁRIO: CRYSLIS SEMPRE MIO INDUSTRIA E COMÉRCIO DE CALÇADOS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 87.377.305/0001-03, com sede na Av. Santa Maria, nº 587, Bairro Centro, nesta cidade. **TÍTULO AQUISITIVO:** Havido conforme livro 2-RG, R-3-13.752, do Ofício do Registro de Imóveis de Igreja RS. **PROTOCOLO - 5140** do Livro 1-C, datado de 01/10/2014. Registrador Substituto *Paulo Selbach*

Emols: Abertura de matrícula: R\$14,30 (0756.03.0800004.04186 = R\$0,55)
Comunicação ao serviço de origem: R\$8,00 (0756.01.0900001.60736 = R\$0,30)
Processamento eletrônico de dados: R\$3,40 (0756.01.0900001.60737 = R\$0,30)

AV-1-4.535, em 08 de Outubro de 2014. **ARROLAMENTO** - Certifico que, conforme se verifica na AV-4-13.752 do Livro 2-RG, e nos termos do Ofício nº 3/2013/SEFIS/DRFNHO/SRRF10/RFB/MF-RS, datado de 16/01/2013, o imóvel objeto da presente matrícula e os imóveis Matriculados sob nºs 10.266, 8.077, 13.879 e 14.766, foram **ARROLADOS**, nos termos do Parágrafo 5º do Artigo 64 da Lei 9.532 de 10/12/1997, até nova determinação judicial, devendo a ocorrência de Alienação, transferência ou oneração de qualquer dos bens ou direitos relacionados, ser comunicada a unidades antes mencionada da Secretaria da Receita Federal do Brasil, no prazo de 48 horas. **PROTOCOLO Nº 5140**, Fls. 14 do Lº 1-C, em 01/10/2014. Dou fé. Registrador Substituto *Paulo Selbach*

Emols: Averbação sem valor declarado: R\$25,60 (0756.03.0800004.04187 = R\$0,55)
Processamento eletrônico de dados: R\$3,40 (0756.01.0900001.60738 = R\$0,30)

AV-2-4.535, em 08 de Outubro de 2014. **PENHORA** - Certifico que, conforme se verifica na AV-5-13.752 do Livro 2-RG, e nos termos do Ofício Judicial nº 139/2014, de 18/01/2014, expedido pelo Exmo. Sr. Dr. Vancarlo André Anacleto, Juiz de Direito, Ofício Judicial nº 521/2013, datado de 03/04/2013, da Exma. Sra. Dra. Fernanda Pessoa Cerveira Toniolo, Juiz de Direito e **Termo Judicial de Redução de bem a Penhora**, extraído dos Autos do Processo de Execução Fiscal do Estado nº 164/1.09.0000689-7, tendo como **EXEQUENTE**, o **ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL** e **EXECUTADA**, CRYSLIS SEMPRE MIO INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE CALÇADOS LTDA, que foi reduzido a Penhora do imóvel objeto da presente matrícula, juntamente com os imóveis das Matrículas 8.077, 10.266 e 14.766. Valor atribuído aos bens em 06/2008, R\$7.315.310,00. **PROTOCOLO Nº 5140**, Fls. 14 do Lº 1-C, em 01/10/2014. Dou fé. Registrador Substituto *Paulo Selbach*

(Continuação no Verso)

Divisão

Continua na Próxima Página

1072
F**CERTIDÃO**

República Federativa do Brasil
Estado do Rio Grande do Sul
Comarca de Três Coroas
Registros Públicos de Três Coroas
Leonardo Selbach - Registrador Designado
Paulo Alexandre Valim Corrêa - Substituto

Continuação da Página Anterior

fl. Iv Matrícula - 4.535

MATRÍCULA

Emols: Averbação sem valor declarado: R\$25,60 (0756.03.0800004.04188 = R\$0,35)
Processamento eletrônico de dados: R\$3,40 (0756.01.0900001.60739 = R\$0,30)

R-3-4.535, em 08 de Outubro de 2014. **TÍTULO - PENHORA - CREDORA: UNIÃO FAZENDA NACIONAL. DEVEDORA: CRYSLIS SEMPRE MIO INDUSTRIA E COMÉRCIO DE CALÇADOS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 87.377.305/0001-03, com sede na Av. Santa Maria, nº 587, Bairro Centro, nesta cidade. **IMÓVEL:** O imóvel matriculado acima descrito. **VALOR DA DÍVIDA:** R\$776.181,51, atualizada até o dia 31/07/2014. **Valor para efeitos de emolumentos:** R\$194.045,37. **CONDIÇÕES:** As do Mandado. **FORMA DO TÍTULO:** Mandado de Registro de Penhora, passado pela 1ª Vara da Comarca de Taquara/RS, em 28 de julho de 2014, extraído dos Autos do Processo nº 0000578-94.2013.5.04.0381, Execução Fiscal, assinado pelo Exmo. Sr. Dr. Eduardo de Camargo, Juiz do Trabalho. **PROTOCOLO - 5140** do Livro 1-C, datado de 01/10/2014. Dou fé.

Registrador Substituto

Emols: Registro com valor declarado: R\$890,90 (0756.08.0800004.00217 = R\$10,85)
Processamento eletrônico de dados: R\$3,40 (0756.01.0900001.60740 = R\$0,30)

R-4-4.535, em 09 de Setembro de 2015. **TÍTULO - PENHORA - CREDOR: UNIÃO FEDERAL. DEVEDORA: CRYSLIS SEMPRE MIO INDUSTRIA E COMÉRCIO DE CALÇADOS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 87.377.305/0001-03, com sede em Av. Santa Maria, nº 587, Bairro Centro, nesta cidade. **IMÓVEL:** O imóvel matriculado, acima descrito. **VALOR DA DÍVIDA:** R\$5.152.720,78 atualizado até 12/05/2014. **CONDIÇÕES:** As da Penhora. **FORMA DO TÍTULO:** Certidão para Registro de Penhora, passado em 19 de Agosto de 2015, assinado pela Exma Sra. Dra. Fernanda Pinheiro Tractenberg, Juíza de Direito desta Comarca de Três Coroas RS, e Termo de Redução de bens a Penhora, extraído dos autos do Processo de Execução Fiscal nº 164/1.13.0001324-6, apresentado e arquivado neste Ofício. **PROTOCOLO - 5959** do Livro 1-C, datado de 09/09/2015. Dou fé.

Registrador Substituto

Emols: Registro com valor declarado: NIHIL (0756.09.0800004.00239 = NIHIL)
Processamento eletrônico de dados: NIHIL (0756.01.0900001.71974 = NIHIL)

Nada mais constava. O referido é verdade e dou fé.
Três Coroas - RS, 01 de março de 2016.

Total: R\$24,70
Certidão Matrícula 4.535 - 2 páginas: R\$11,40 (0756.02.0800001.01203 = R\$0,30)
Busca em livros e arquivos: R\$7,30 (0756.01.0800001.76742 = R\$0,40)
Processamento eletrônico de dados: R\$6,00 (0756.01.0800001.76743 = R\$0,40)
Ass:
Paulo Alexandre Valim Corrêa - Registrador Substituto

Ofício dos Registros Públicos
Leonardo Selbach
Registrador Designado
Paulo Alexandre Valim Corrêa
Levi Wilbert
Registros Substitutos

Três Coroas RS - Fone (51) 3546 6015

Endereço: Rua Luiz Volkart, 51 - Sala 02 - Três Coroas - CEP: 95660-000 - Fone: (51) 3546-6015



CERTIDÃO

República Federativa do Brasil
Estado do Rio Grande do Sul
Comarca de Três Coroas
Registros Públicos de Três Coroas
Leonardo Selbach - Registrador Designado
Paulo Alexandre Valim Corrêa - Substituto

CERTIFICO, a pedido verbal da parte interessada que, revendo, no cartório a meu cargo, o Lº 2 - Registro Geral, encontrei a matrícula do teor seguinte:

	Ofício de Registro de Imóveis	Fls.	Matrícula
	Comarca de Três Coroas/RS	1	4.536
	Livro nº 2 - Registro Geral		
	Três Coroas, 08 de outubro	de	2014

MATRÍCULA

IMÓVEL: TERRENO URBANO, com a área de 7.090,87m², de forma irregular, compreendendo uma casa de alvenaria, com 03 portas e 05 janelas de frente, sob número 94 da rua América e uma casa de madeira, na rua América, lado par, um prédio de alvenaria, com 185,52m², um prédio de alvenaria com 462,12m², um prédio de alvenaria com 804,58m, um prédio de alvenaria com 1.984,23m², um prédio de alvenaria com 236,60m², os quais tomaram o número 587 da Av. Santa Maria, todos de fins industriais, localizados no quarteirão formado pelas ruas América, Mundo Novo, Guilherme Sauer e Av. Santa Maria, nesta cidade de Três Coroas RS, tendo as seguintes medidas e confrontações: pela frente a a OESTE, com a rua América, onde mede 54,72m; fundos ao LESTE, em três linhas quebradas, que entre si formam ângulos retos, e partindo da divisa Sul, seguem no sentido Norte-Sul, Oeste-Leste e novamente Norte-Sul, medem respectivamente 30,00m, 12,00m e 9,20m, sendo que nos dois primeiros segmentos confrontando-se com terreno de Gildo Konrad e no último com terreno de Arlindo Fortes; ao SUL, em três linhas quebradas, que partindo da divisa Oeste, seguem no sentido Oeste-Leste, Norte-Sul e novamente Oeste-Leste, medem, respectivamente, 30,00m, 12,00m e 40,70m, quando forma um pequeno ângulo e segue no mesmo sentido Oeste-Leste em mais 62,70m, sendo nos dois primeiros segmentos com terreno de Walter Jacobus e nos dois últimos, com o Beco da Servidão; e, ao NORTE, partindo da divisa Oeste, segue em três linhas quebradas que nos sentidos Oeste-Leste, Norte-Sul e Oeste-Leste, medem, respectivamente, 49,30m, 11,12m e 100,18m, com terrenos da Comunidade Evangélica de Três Coroas. **PROPRIETÁRIA:** CRYSLIS SEMPRE MIO INDUSTRIA E COMÉRCIO DE CALÇADOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 87.377.305/0001-03, com sede na Av. Santa Maria, nº 587, Bairro Centro, nesta cidade. **TÍTULO AQUISITIVO:** Havido conforme livro 2-RG, R-7-8.077, do Ofício do Registro de Imóveis de Igreja RS. **PROTOCOLO** - 5140 do Livro 1-C, datado de 01/10/2014.
Registrador Substituto *Paulo Alexandre Valim Corrêa*

Emols: Abertura de matrícula: R\$14,30 (0756.03.0800004.04189 = R\$0,55)
Comunicação ao serviço de origem: R\$8,00 (0756.01.0900001.60741 = R\$0,30)
Processamento eletrônico de dados: R\$3,40 (0756.01.0900001.60742 = R\$0,30)

AV-1-4.536, em 08 de Outubro de 2014. **ARROLAMENTO** - Certifico que, conforme se verifica na AV-13-8.077 do Livro 2-RG, e nos termos do Ofício nº 3/2013/SEFIS/DRFNHO/SRRF10/RFB/MF-RS, datado de 16/01/2013, o imóvel objeto da presente matrícula e os imóveis Matriculados sob nºs 10.266, 13.752, 13.879 e 14.766, foram **ARROLADOS**, nos termos do Parágrafo 5º do Artigo 64 da Lei 9.532 de 10/12/1997, até nova determinação judicial, devendo a ocorrência de Alienação, transferência ou oneração de qualquer dos bens ou direitos relacionados, ser comunicada a unidades antes mencionada da Secretaria da Receita Federal do Brasil, no prazo de 48 horas. **PROTOCOLO** Nº 5140, Fls. 14 do Lº 1-C, em 01/10/2014. Dou fé.
Registrador Substituto *Paulo Alexandre Valim Corrêa*

Emols: Averbação sem valor declarado: R\$25,60 (0756.03.0800004.04190 = R\$0,55)
Processamento eletrônico de dados: R\$3,40 (0756.01.0900001.60743 = R\$0,30)

(Continuação no Verso)

Continua na Próxima Página



1074
Z



CERTIDÃO

República Federativa do Brasil
Estado do Rio Grande do Sul
Comarca de Três Coroas
Registros Públicos de Três Coroas
Leonardo Selbach - Registrador Designado
Paulo Alexandre Valim Corrêa - Substituto

Continuação da Página Anterior

fl. lv Matrícula - 4.536

MATRÍCULA

AV-2-4.536, em 08 de Outubro de 2014. **PENHORA** - Certifico que, conforme se verifica no R-14-8.077 do Livro 2-RG, o imóvel encontra-se gravado com **PENHORA** a favor do ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, nos termos do Mandado de Registro de Penhora datado de 08/02/2013 e 15/05/2013, do Sr. Dr. Eduardo Weirich, Procurador do Estado e Dra. Melissa Guimarães Castello, Procuradora do Estado, da 8ª Procuradoria Regional de Novo Hamburgo, Ofícios nºs 406/2013 e 1.563/2013 e ainda Certidão por Registro de Penhora datada de 04/02/2013 da 1ª Vara da Comarca de Taquara RS, extraído dos Autos do Processo nº 070/1.11.0002678-1. **PROTOCOLO Nº 5140**, Fls. 14 do Lº 1-C, em 01/10/2014. Dou fé.
Registrador Substituto *Leonardo Selbach*
Emols: Averbação sem valor declarado: R\$25,60 (0756.03.0800004.04191 = R\$0,55)
Processamento eletrônico de dados: R\$3,40 (0756.01.0900001.60744 = R\$0,30)

AV-3-4.536, em 08 de Outubro de 2014. **PENHORA** - Certifico que, conforme se verifica na AV-15-8.077 do Livro 2-RG, e nos termos do Ofício Judicial nº 139/2014, de 18/01/2014 expedido pelo Exmo. Sr. Dr. Vancarlo André Anacleto, Juíza de Direito, Ofício Judicial nº 521/2013, datado de 03/04/2013, da Exma. Sra. Dra. Fernanda Pessoa Cerveira Toniolo Juíza de Direito e **Termo Judicial de Redução de bem a Penhora**, extraído dos Autos do Processo de Execução Fiscal do Estado nº 164/1.09.0000689-7, tendo como **EXEQUENTE**, o ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL e **EXECUTADA**, CRYSLIS SEMPRE MIO INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE CALÇADOS LTDA, que foi reduzido a Penhora do imóvel objeto da presente matrícula, juntamente com os imóveis das Matrículas 13.752, 10.266 e 14.766. Valor atribuído aos bens em 06/2008, R\$7.315.310,00. **PROTOCOLO Nº 5140**, Fls. 14 do Lº 1-C, em 01/10/2014. Dou fé.
Registrador Substituto *Leonardo Selbach*
Emols: Averbação sem valor declarado: R\$25,60 (0756.03.0800004.04192 = R\$0,55)
Processamento eletrônico de dados: R\$3,40 (0756.01.0900001.60745 = R\$0,30)

R-4-4.536, em 08 de Outubro de 2014. **TÍTULO - PENHORA - CREDORA: UNIÃO FAZENDA NACIONAL. DEVEDORA: CRYSLIS SEMPRE MIO INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE CALÇADOS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 87.377.305/0001-03, com sede na Av. Santa Maria, nº 587, Bairro Centro nesta cidade. **IMÓVEL**: O imóvel matriculado acima descrito. **VALOR DA DÍVIDA**: R\$776.181,51, atualizada até o dia 31/07/2014. **Valor para efeitos de emolumentos**: R\$194.045,37. **CONDIÇÕES**: As do Mandado. **FORMA DO TÍTULO**: Mandado de Registro de Penhora, passado pela 1ª Vara da Comarca de Taquara RS, em 28 de julho de 2014, extraído dos Autos do Processo nº 0000578-94.2013.5.04.0381, Execução Fiscal assinado pelo Exmo. Sr. Dr. Edgardo de Camargo, Juiz do Trabalho. **PROTOCOLO - 5140** do Livro 1-C, datado de 01/10/2014. Dou fé.
Registrador Substituto *Leonardo Selbach*

Continua na Próxima Página



1078
f



CERTIDÃO

República Federativa do Brasil
Estado do Rio Grande do Sul
Comarca de Três Coroas
Registros Públicos de Três Coroas
Leonardo Selbach - Registrador Designado
Paulo Alexandre Valim Corrêa - Substituto

Continuação da Página Anterior

	Ofício de Registro de Imóveis	Fls.	Matricula /
	Comarca de Três Coroas/RS Livro nº 2 - Registro Geral	2	4.536 7
Três Coroas, 08 de outubro de 2014			
Emols: Registro com valor declarado: R\$890,90 (0756.08.0800004.00218 = R\$10,85) Processamento eletrônico de dados: R\$3,40 (0756.01.0900001.60746 = R\$0,30)			
MATRICULA	R-5-4.536, em 09 de Setembro de 2015. TÍTULO - PENHORA - CREDOR: UNIÃO FEDERAL. DEVEDORA: CRYSLIS SEMPRE MIO INDUSTRIA E COMÉRCIO DE CALÇADOS LTDA , pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 87.377.305/0001-03, com sede em Av. Santa Maria, nº 587, Dairo Cento, nesta cidade. IMÓVEL: O imóvel matriculado, acima descrito. VALOR DA DÍVIDA: R\$5.152.720,78, atualizado até 12/05/2014. CONDIÇÕES: As da Penhora. FORMA DO TÍTULO: Certidão para Registro de Penhora, passado em 19 de Agosto de 2015, assinado pela Exma. Sra. Dra. Fernanda Pinheiro Tractenberg, Juíza de Direito desta Comarca de Três Coroas RS, e Termo de Redução de bens a Penhora, extraído dos autos do Processo de Execução Fiscal nº 164/1.13.0001324-6, apresentado e arquivado neste Ofício. PROTOCOLO - 5959 do Livro I-C, datado de 09/09/2015. Dou fé. Registrador Substituto <i>Paulo Alexandre Valim Corrêa</i> Emols: Registro com valor declarado: NIHIL (0756.09.0800004.00240 = NIHIL.) Processamento eletrônico de dados: NIHIL (0756.01.0900001.71975 = NIHIL.)		
(Continuação no Verso)			

Ph. 06.5

Nada mais constava. O referido é verdade e dou fé.
Três Coroas - RS, 01 de março de 2016.
Total: R\$28,70
Certidão Matricula 4.536 - 3 páginas: R\$15,20 (0756.01.0900001.01287 = R\$0,70)
Busca em livro e arquivado: R\$7,90 (0756.01.0900001.70748 = R\$0,40)
Processamento eletrônico de dados: R\$5,60 (0756.01.0900001.70747 = R\$0,40)
Ass: *Paulo Alexandre Valim Corrêa*
Paulo Alexandre Valim Corrêa - Registrador Substituto

Ofício dos Registros Públicos
Leonardo Selbach
Registrador Designado
Paulo Alexandre Valim Corrêa
Levi Wilbert
Registradores Substitutos

Três Coroas RS - Fone (51) 3548 6015

Endereço: Rua Luiz Volkart, 51 - Sala 02 - Três Coroas - CEP: 95860-000 - Fone: (51) 3548-6015



1076
F



CERTIDÃO

República Federativa do Brasil
Estado do Rio Grande do Sul
Comarca de Três Coroas
Registros Públicos de Três Coroas
Leonardo Seibach - Registrador Designado
Paulo Alexandre Valim Corrêa - Substituto

CERTIFICO, a pedido verbal da parte interessada que, revendo, no cartório a meu cargo, o Lº 2 - Registro Geral, encontrei a matrícula do teor seguinte:

	Ofício de Registro de Imóveis	Fls.	Matrícula
	Comarca de Três Coroas/RS	1	4.537
	Livro nº 2 - Registro Geral		
	Três Coroas, 09 de outubro	de	2014

MATRÍCULA

IMÓVEL: TERRENO URBANO, com a área de 434,00m², sem benfeitorias, de forma irregular, situado nesta cidade de Três Coroas/RS, na Rua América, tendo as seguintes medidas e confrontações: pela frente ao OESTE, onde mede 5,00m, com a rua América; ao SUL, partindo do limite Oeste, no sentido Oeste-Leste, mede em duas linhas quebradas que formam ângulo obtuso 73,10m e 13,70m, com imóveis de Crisallys Sempre Mio Ltda e Werner Arthur Müller; ao LESTE, onde mede 5,00m, com área ocupada pelo Leito da rua Alípio Arlindo Wilrich; ao NORTE, partindo do limite Leste, no sentido Leste-Oeste, mede em duas linhas quebradas que formam ângulo obtuso 13,70m e 73,10m, com imóvel de Crisallys Sempre Mio Ltda. **PROPRIETÁRIA:** CRYSSALIS SEMPRE MIO INDUSTRIA E COMÉRCIO DE CALÇADOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 87.377/305/0001-03, com sede na Av. Santa Maria, nº 587, Bairro Centro, nesta cidade. **TÍTULO AQUISITIVO:** Havido conforme livro 2-RG, R-2-14.766, do Ofício do Registro de Imóveis de Igrejinha RS. **PROTOCOLO** - 5140 do Livro 1-C, datado de 01/10/2014.

Registrador Substituto *Paulo Alexandre Valim Corrêa*

Emols: Abertura de matrícula: R\$14,30 (0756.03.0800004.04183 = R\$0,55)
Comunicação ao serviço de origem: R\$8,00 (0756.01.0900001.60731 = R\$0,30)
Processamento eletrônico de dados: R\$3,40 (0756.01.0900001.60732 = R\$0,30)

AV-1-4.537, em 08 de Outubro de 2014. **ARROLAMENTO** - Certifico que, conforme se verifica na AV-13-8.077 do Livro 2-RG, e nos termos do Ofício nº 3/2013/SEFIS/DRFNHO/SRRF10/RFB/MF-RS, datado de 16/01/2013, o imóvel objeto da presente matrícula e os imóveis Matriculados sob nºs 10.266, 8.077, 13.752 e 13.879, foram **ARROLADOS**, nos termos do Parágrafo 5º do Artigo 64 da Lei 9.532 de 10/12/1997, até nova determinação judicial, devendo a ocorrência de Alienação, transferência ou oneração de qualquer dos bens ou direitos relacionados, ser comunicada a unidades antes mencionada da Secretaria da Receita Federal do Brasil, no prazo de 48 horas. **PROTOCOLO** Nº 5140, Fls. 14 do 1º L-C, em 01/10/2014. Dou fé.

Registrador Substituto *Paulo Alexandre Valim Corrêa*

Emols: Averbação sem valor declarado: R\$25,60 (0756.03.0800004.04184 = R\$0,55)
Processamento eletrônico de dados: R\$3,40 (0756.01.0900001.60733 = R\$0,30)

AV-2-4.537, em 08 de Outubro de 2014. **PENHORA** - Certifico que, conforme se verifica na AV-15-8.077 do Livro 2-RG, e nos termos do Ofício Judicial nº 139/2014, de 18/01/2014, expedido pelo Exmo. Sr. Dr. Vancarlo André Anacleto, Juiz de Direito, Ofício Judicial nº 521/2013, datado de 03/04/2013, da Exma. Sra. Dra. Fernanda Pessoa Cerqueira Toniolo, Juiz de Direito e **Termo Judicial de Redução de bem a Penhora**, extraído dos Autos do Processo de Execução Fiscal do Estado nº 164/1.09.0000689-7, tendo como **EXEQUENTE**, o ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL e **EXECUTADA**, CRYSSALIS SEMPRE MIO INDUSTRIA E COMÉRCIO DE CALÇADOS LTDA, que foi reduzido a Penhora do imóvel objeto da presente matrícula, juntamente com os imóveis das Matrículas 13.752, 10.266 e 8.077.

(Continuação no Verso)

Arquivo

Continua na Próxima Página



1077
F



CERTIDÃO

República Federativa do Brasil
Estado do Rio Grande do Sul
Comarca de Três coroas
Registros Públicos de Três Coroas
Leonardo Selbach - Registrador Designado
Paulo Alexandre Valim Corrêa - Substituto

Continuação da Página Anterior

fl. 1v Matrícula - 4.537

MATRÍCULA

Valor atribuído aos bens em 06/2008, R\$7.315.310,00. PROTOCOLO Nº 5140, Fls. 14 do L-1-C em 01/10/2014. Dou fé.

Registrador Substituto Paulo Alexandre Valim Corrêa
Emols: Averbação sem valor declarado: R\$25,60 (0756.03.0800004.04185 = R\$0,55)
Processamento eletrônico de dados: R\$3,40 (0756.01.0900001.60734 = R\$0,30)

R-3-4.537, em 08 de outubro de 2014. TÍTULO - PENHORA. CREDORA: UNIÃO FAZENDA NACIONAL. DEVEDORA: CRYSLIS SEMPRE MIO INDUSTRIA E COMÉRCIO DE CALÇADOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 87.377.305/0001-03, com sede na Av. Santa Maria, nº 587, Bairro Centro, nesta cidade. IMÓVEL: O imóvel matriculado acima descrito. VALOR DA DÍVIDA: R\$776.181,51. atualizada até o dia 31/07/2014. Valor para efeitos de emolumentos: R\$194.045,37. CONDIÇÕES: As do Mandado. FORMA DO TÍTULO: Mandado de Registro de Penhora, passado pela 1ª Vara da Comarca de Taquara RS, em 28 de julho de 2014, extraído dos Autos do Processo nº 0000578-94.2013.5.04.0381, Execução Fiscal assinado pelo Exmo. Sr. Dr. Eduardo de Camargo, Juiz do Trabalho. PROTOCOLO - 5140 do Livro 1-C, datado de 01/10/2014. Dou fé.

Registrador Substituto Paulo Alexandre Valim Corrêa
Emols: Registro com valor declarado: R\$890,90 (0756.08.0800004.00216 = R\$10,85)
Processamento eletrônico de dados: R\$3,40 (0756.01.0900001.60735 = R\$0,30)

R-4-4.537, em 09 de Setembro de 2015. TÍTULO - PENHORA - CREDOR: UNIÃO FEDERAL. DEVEDORA: CRYSLIS SEMPRE MIO INDUSTRIA E COMÉRCIO DE CALÇADOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 87.377.305/0001-03, com sede na Av. Santa Maria, nº 587, Bairro Centro, nesta cidade. IMÓVEL: O imóvel matriculado, acima descrito. VALOR DA DÍVIDA: R\$5.152.720,78 atualizado até 12/05/2014. CONDIÇÕES: As da Penhora. FORMA DO TÍTULO: Certidão para Registro de Penhora, passado em 19 de Agosto de 2015, assinado pela Exma Sra. Dra. Fernanda Pinheiro Trautenberg, Juíza de Direito desta Comarca de Três Coroas RS e Termo de Redução de bens a Penhora, extraído dos autos do Processo de Execução Fiscal nº 164/1.13.0001324-6, apresentado e arquivado neste Ofício. PROTOCOLO - 5959 do Livro 1-C, datado de 09/09/2015. Dou fé.

Registrador Substituto Paulo Alexandre Valim Corrêa
Emols: Registro com valor declarado: R\$2.723,00 (0756.09.0800004.00241 = R\$16,80)
Processamento eletrônico de dados: R\$3,60 (0756.01.0900001.71976 = R\$0,40)

5

Nada mais constava. O referido é verdade e dou fé.
Três Coroas - RS, 01 de março de 2016.
Total: R\$24,70
Cópia Matrícula 4.537 - 2 páginas: R\$11,40 (0756.02.2000001.01204 = R\$0,50)
Busca em livros e arquivos: R\$7,30 (0756.01.0900001.70744 = R\$0,40)
Processamento eletrônico de dados: R\$6,00 (0756.01.0900001.70745 = R\$0,40)
Ass: Paulo Alexandre Valim Corrêa
Paulo Alexandre Valim Corrêa - Registrador Substituto

Ofício dos Registros Públicos
Leonardo Selbach
Registrador Designado
Paulo Alexandre Valim Corrêa
Levi Wilbert
Registadores Substitutos

Três Coroas RS - Fone (51) 3546 6015
Endereço: Rua Luiz Volkart, 51 - Sala 02 - Três Coroas - CEP: 95860-000 - Fone: (51) 3546-6015



CERTIDÃO

República Federativa do Brasil
Estado do Rio Grande do Sul
Comarca de Três Coroas
Registros Públicos de Três Coroas
Leonardo Seibach - Registrador Designado
Paulo Alexandre Valim Corrêa - Substituto

CERTIFICO, a pedido verbal da parte interessada que, revendo, no cartório a meu cargo, o Lº 2 - Registro Geral, encontrei a matrícula do teor seguinte:

	Ofício de Registro de Imóveis	Fls.	Matrícula
	Comarca de Três Coroas/RS	1	4.538
	Livro nº 2 - Registro Geral		
	Três Coroas, 08 de outubro	de	2014

MATRÍCULA

IMÓVEL: TERRENO URBANO, com a área de 2.072,14m², de forma irregular, compreendendo um prédio de alvenaria com 386,30m², sob número 587 e um aumento em alvenaria, na parte lateral, com 780,12m², com duas portas grandes e uma pequena, todas de ferro, coberto com telhas de alumínio e um prédio de alvenaria, com 586,39m², de fins industriais, situado nesta cidade de Três Coroas RS, na Avenida Santa Maria, tendo as seguintes medidas e confrontações: pela frente ao SUL, onde mede 65,55m, com a Avenida Santa Maria; pelos fundos ao NORTE, onde mede 70,20m, onde faz divisa com um carinbo particular, de propriedade de Hilda Willrich; ao LESTE, onde mede 34,30m, com terreno de Ardir Armirio Jacks e a OESTE, onde mede 29,50m, com a rua América. **PROPRIETÁRIA:** CRYSLIS SEMPRE MIO INDUSTRIA E COMÉRCIO DE CALÇADOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 87.377.305/0001-03, com sede na Av. Santa Maria, nº 587, Bairro Centro, nesta cidade de Três Coroas RS. **TÍTULO AQUISITIVO:** Havido conforme livro 2-RG, Matrícula 10.266, do Ofício do Registro de Imóveis de Igrejinha RS. **PROTOCOLO** - 5140 do Livro 1-C, datado de 01/10/2014. Registrador Substituto *Paulo Corrêa*

Emols: Abertura de matrícula: R\$14,30 (0756.03.0800004.04180 = R\$0,55)
Comunicação ao serviço de origem: R\$8,00 (0756.01.0900001.60726 = R\$0,30)
Processamento eletrônico de dados: R\$3,40 (0756.01.0900001.60727 = R\$0,30)

AV-1-4.538, em 08 de Outubro de 2014. **ARROLAMENTO** - Certifico que, conforme se verifica na AV-4-10.266 do Livro 2-RG, e nos termos do Ofício nº 3/2013/SEFIS/DRFNHO/SRRF10/RPB/MF-RS, datado de 16/01/2013, o imóvel objeto da presente matrícula e os imóveis Matriculados sob nºs 8.077, 13.752, 13.879 e 14.766, foram **ARROLADOS**, nos termos do Parágrafo 5º do Artigo 64 da Lei 9.532 de 10/12/1997, até nova determinação judicial, devendo a ocorrência de Alienação, transferência ou oneração de qualquer dos bens ou direitos relacionados, ser comunicada a unidades antes mencionada da Secretaria da Receita Federal do Brasil, no prazo de 48 horas. **PROTOCOLO** Nº 5140, Fls. 14 do Lº1-C, em 01/10/2014. Dou fe. Registrador Substituto *Paulo Corrêa*

Emols: Averboção sem valor declarado: R\$25,60 (0756.03.0800004.04181 = R\$0,55)
Processamento eletrônico de dados: R\$3,40 (0756.01.0900001.60728 = R\$0,30)

AV-2-4.538, em 08 de outubro de 2014. **PENHORA** - Certifico que, conforme se verifica na AV-5-10.266 do Livro 2-RG, e nos termos do Ofício Judicial nº 139/2014, de 18/01/2014, expedido pelo Exmo. Sr. Dr. Vancarlo André Anacleto, Juiz de Direito, Ofício Judicial nº 521/2013, datado de 03/04/2013, da Exma. Sra. Dra. Fernanda Pessoa Corveita Toniofo, Juíza de Direito e **Termo Judicial de Redução de bem a Penhora**, extraído dos Autos do Processo de Execução Fiscal do Estado nº 164/1.09.0000689-7, tendo como **EXEQUENTE**, o ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL e **EXECUTADA**, CRYSLIS SEMPRE MIO INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE CALÇADOS LTDA, que foi reduzido a Penhora do imóvel objeto da presente matrícula, juntamente com os imóveis das Matrículas 13.752, 8.077 e 14.766.

(Continuação na Verso)

Ph. 01.9

Continua na Próxima Página



1079
F



CERTIDÃO

República Federativa do Brasil
Estado do Rio Grande do Sul
Comarca de Três Coroas
Registros Públicos de Três Coroas
Leonardo Selbach - Registrador Designado
Paulo Alexandre Valim Corrêa - Substituto

Continuação da Página Anterior

fl. Iv Matrícula - 4.538

MATRÍCULA

Valor atribuído aos bens em 06/2008, R\$7.315.310,00. PROTOCOLO Nº 5140, Fls. 14 do Livro 1-C em 01/10/2014. Dou fé.

Registrador Substituto *[Assinatura]*

Emols: Averbação sem valor declarado: R\$25,60 (0756.03.0800004.04182 = R\$0,55)

Processamento eletrônico de dados: R\$3,40 (0756.01.0900001.60729 = R\$0,30)

R-3-4.538, em 08 de outubro de 2014. TÍTULO - PENHORA. CREDORA: UNIÃO FAZENDA NACIONAL. DEVEDORA: CRYSLIS SEMPRE MIO INDUSTRIA E COMÉRCIO DE CALÇADOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 87.377.305/0001-03, com sede na Av. Santa Maria, nº 587, Bairro Centro, nesta cidade. IMÓVEL: O imóvel matriculado acima descrito. VALOR DA DÍVIDA: R\$776.181,51, atualizada até o dia 31/07/2014. Valor para efeitos de emolumentos: R\$194.045,37. CONDIÇÕES: As do Mandado. FORMA DO TÍTULO: Mandado de Registro de Penhora, datado de 28 de julho de 2014, passado pela 1ª Vara da Comarca de Taquara/RS, extraído dos Autos do Processo nº 0000578-94.2013.5.04.0381, Execução Fiscal, assinado pelo Exmo. Sr. Dr. Eduardo de Camargo, Juiz do Trabalho. PROTOCOLO 5140 do Livro 1-C, datado de 01/10/2014. Dou fé.

Registrador Substituto *[Assinatura]*

Emols: Registro com valor declarado: R\$890,90 (0756.08.0800004.00215 = R\$10,85)

Processamento eletrônico de dados: R\$3,40 (0756.01.0900001.60730 = R\$0,30)

R-4-4.538, em 18 de março de 2015. TÍTULO - PENHORA. CREDORA: UNIÃO FEDERAL. DEVEDORA: CRYSLIS SEMPRE MIO INDUSTRIA E COMÉRCIO DE CALÇADOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 87.377.305/0001-03, com sede na Av. Santa Maria, nº 587, Bairro Centro, nesta cidade. IMÓVEL: O imóvel objeto da presente Matrícula. VALOR DO DÉBITO: R\$1.190.731,35 atualizado até o dia 01/04/2013. FIEL DEPOSITÁRIO: A Executada: Crystals Sempre Mio Ind. e Com. de Calçados Ltda. CONDIÇÕES: As do Mandado. FORMA DO TÍTULO: Certidão para Registro de Penhora, datado de 10 de novembro de 2014, passado pela Vara Judicial da Comarca desta cidade de Três Coroas/RS, extraído dos Autos do Processo nº 164/1.13.0001142-1, assinada pela escrivão judicial designada, Sra. Lusiane R. Fontoura, em obediência ao Ofício Judicial nº 270/2015, datado de 12/02/2015, expedido pela Exma. Sra. Dra. Fernanda Pinheiro Tractenberg, Juíza de Direito desta comarca. PROTOCOLO - 5521 do Livro 1-C, datado de 16/03/2015. Dou fé.

Registrador Substituto *[Assinatura]*

Emols: Registro com valor declarado: R\$2.723,00 (0756.09.0800004.00204 = R\$13,55)

Processamento eletrônico de dados: R\$3,60 (0756.01.0900001.65664 = R\$0,30)

R-5-4.538, em 09 de Setembro de 2015. TÍTULO - PENHORA - CREDOR: UNIÃO

Continua na Próxima Página



108c
f



CERTIDÃO

República Federativa do Brasil
Estado do Rio Grande do Sul
Comarca de Três Coroas
Registros Públicos de Três Coroas
Leonardo Selbach - Registrador Designado
Paulo Alexandre Valim Corrêa - Substituto

Continuação da Página Anterior



Ofício de Registro de Imóveis
Comarca de Três Coroas/RS
Livro nº 2 - Registro Geral
Três Coroas, 09 de setembro

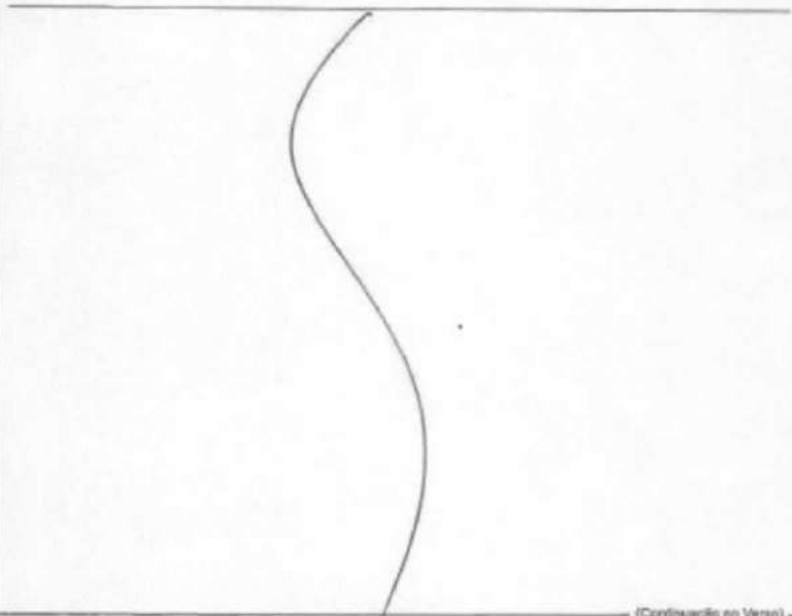
Fls.	Matrícula
2	4.538

de 2015

MATRÍCULA

FEDERAL. DEVEDORA: CRYSLIS SEMPRE MIO INDUSTRIA E COMÉRCIO DE CALÇADOS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob nº 87.377.305/0001-03, com sede em Av. Santa Maria, nº 587, Bairro Centro, nesta cidade. **IMÓVEL:** O imóvel matriculado, acima descrito. **VALOR DA DÍVIDA:** R\$5.152.720,78, atualizado até 12/05/2014. **CONDIÇÕES:** As da Penhora. **FORMA DO TÍTULO:** Certidão para Registro de Penhora, passado em 19 de Agosto de 2015, assinado pela Exma. Sra. Dra. Fernanda Pinheiro Tractenberg, Juíza de Direito desta Comarca de Três Coroas RS, e Termo de Redução de bens a Penhora, extraído dos autos do Processo de Execução Fiscal nº 164/1.13.0001324-6, apresentado e arquivado neste Ofício. **PROTOCOLO - 5959** do Livro 1-C, datado de 09/09/2015. Dou fé.
Registrador Substituto *Paulo Alexandre Valim Corrêa*
Emols: Registro com valor declarado: NIHIL (0756.09.0800004.00242 = NIHIL)
Processamento eletrônico de dados: NIHIL (0756.01.0900001.71977 = NIHIL)

09.02.15



(Continuação no Verso)

Nada mais constava. O referido é verdade e dou fé.
Três Coroas - RS, 01 de março de 2016.
Total: R\$28,78
Certidão Matricule € 539-3 páginas: R\$15,20 (0756.03.0900001.01288 = R\$0,70)
Busca em livros e arquivos: R\$7,90 (0756.01.0900001.76748 = R\$0,40)
Processamento eletrônico de dados: R\$4,10 (0756.01.0900001.76748 = R\$0,40)
Ass: *Paulo Alexandre Valim Corrêa*
Paulo Alexandre Valim Corrêa - Registrador Substituto

Ofício dos Registros Públicos
Leonardo Selbach
Registrador Designado
Paulo Alexandre Valim Corrêa
Levi Wilbert
Registradores Substitutos

Três Coroas RS - Fone (51) 3546 6015

Endereço: Rua Luiz Volkart, 51 - Sala 02 - Três Coroas - CEP: 95860-000 - Fone: (51) 3546-6015



LAUDO DE AVALIAÇÃO

SOLICITANTE : CRYSLIS SEMPRE MIO INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE CALÇADOS LTDA

PROPRIETÁRIAS : LADAL PARTICIPAÇÕES E REPRESENTAÇÕES LTDA E GOLDEN DREAMS PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA.

OBJETO : ÁREA RURAL – “PARQUE FAZENDA DA SERRA” – TERRA NUA E BENFEITORIAS

**LOCALIZAÇÃO : FRENTE PARA ROD. RS-235 E FRENTE PARA A RODOVIA RS-476
CANELA – RS**

FINALIDADE : DETERMINAÇÃO DO ATUAL VALOR DE MERCADO

DATA : 1 DE AGOSTO DE 2016



F



FACTUM BRASIL

1082
8

Porto Alegre, 1 de agosto de 2016

À

Diretoria da

CRYSLIS SEMPRE MIO INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE CALÇADOS LTDA

Av. Santa Maria nº 587

Três Coroas / RS

Prezado Senhor,

Em atendimento à solicitação de V. Sas., servimo-nos da presente para encaminhar-lhes o laudo de avaliação de imóvel rural com vistas à determinação do atual valor de mercado de tal bem e do valor da participação da empresa Golden Dreams Participações Societárias Ltda. no imóvel.

Trata este laudo de imóvel rural – **"Parque Fazenda da Serra"** – localizado na rodovia RS-235, na altura do km 50 tendo frente também para a rodovia RS-476 em Canela/RS, compreendendo terra nua e benfeitorias.

Este laudo foi realizado em consonância com a NBR 14653, partes 1 e 5 prescritas pela ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas).

Atenciosamente,

FACTUM - Avaliações e Consultoria Ltda.



1. APRESENTAÇÃO

O presente laudo foi elaborado por solicitação da Diretoria da CRYSLIS SEMPRE MIO INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE CALÇADOS LTDA. com sede na Av. Santa Maria nº 587, em Três Coroas/RS, objetivando a determinação do valor atual de mercado de imóvel de propriedade das empresas Ladal Participações e Representações Ltda. e Golden Dreams Participações Societárias Ltda.

Trata este trabalho de um imóvel rural denominado de "PARQUE FAZENDA DA SERRA", adiante caracterizado, situado no município de Canela/RS.

2. RESUMO DA AVALIAÇÃO

Valor do Imóvel. **R\$ 35.500.000,00**
(Trinta e cinco milhões e quinhentos mil reais)

Valor da Participação da Golden Dreams Particip.

Societárias Ltda. no imóvel (40,919%) **R\$ 14.526.245,00**
(Quatorze milhões e quinhentos e vinte e seis mil e duzentos e quarenta e cinco reais)

F



1084
J

3. INFORMAÇÕES IMPORTANTES

A Factum – Avaliações e Consultoria Ltda. foi contratada pela Crysalis para realizar a avaliação, com a finalidade de determinar o valor de mercado de imóvel rural de propriedade de Ladal Participações e Representações Ltda e Golden Dreams Participações Societárias Ltda.

A data-base utilizada neste Laudo de Avaliação é 1 de agosto de 2016.

Este trabalho foi efetuado com informações disponibilizadas pelo Contratante e por terceiros, dos quais consideramos como verdadeiras, uma vez que não faz parte do processo de avaliação qualquer tipo de auditoria.

Este laudo de avaliação ou parte dele não pode ser reproduzido ou publicado sem prévia autorização por escrito da Factum.

Buscamos, de uma forma clara e objetiva, justificar as conclusões aqui encontradas. Apresentamos as bases para os devidos julgamentos, tanto dos critérios adotados, quanto dos elementos indispensáveis à perfeita compreensão dos cálculos e resultados.

4. QUALIFICAÇÃO DOS AVALIADORES

A Factum Brasil é especializada em avaliações de bens em geral (bens móveis e imóveis e negócios). Atua também com controles patrimoniais e assessoria empresarial. Na sua carteira de clientes há diversas empresas nacionais multinacionais de médio e grande porte.

Sua sede é na cidade de Porto Alegre, RS, e está inscrita no CNPJ sob o nº08.272.086/0001-13 e no Conselho Regional de Engenharia do RS sob o nº 149.214.

O corpo técnico da empresa é composto por profissionais especializados na área de Avaliações. Os responsáveis técnicos pela elaboração deste laudo são os seguintes:

J



1085
F

Paulo Rondelli Silveira – Responsável Técnico da Empresa, engenheiro civil, formado pela PUC/RS e atual conselheiro do IGEL (Instituto Gaúcho de Engenharia Legal) e participante de diversos cursos e palestras. Possui mais de 35 anos de experiência na área de avaliações e presta serviços de avaliações econômicas a diversas empresas, assessorando-as em suas negociações.

João Paulo M. Silveira – Diretor da Empresa, engenheiro civil formado pela PUC/RS, MBA/FGV em Gestão de Empresas. Possui experiência no Brasil e no exterior em avaliações, tanto como executor de serviços quanto em cursos de aperfeiçoamento.

5. DECLARAÇÕES DA FACTUM BRASIL

A Factum Brasil, nome fantasia de Factum - Avaliações e Consultoria Ltda., declara que nenhum de seus sócios ou funcionários possui qualquer tipo de interesse financeiro neste imóvel. Portanto, trabalhamos com independência em relação à metodologia utilizada e aos valores apurados.

A Factum Brasil não possui informações comerciais e creditícias de qualquer natureza que possam modificar e/ou impactar o laudo de avaliação;

A Factum Brasil informa que a Contratante não influenciou nas práticas, processos e metodologias utilizadas, o que conseqüentemente, não direcionou as conclusões alcançadas neste laudo.

Os honorários profissionais que a Factum Brasil recebeu da Contratante foram independentes de qualquer resultado e/ou conclusão deste laudo.

A Factum Brasil responsabiliza-se pela escolha da metodologia de avaliação utilizada e entende que através dela os resultados são confiáveis. A metodologia escolhida, as conclusões, critérios e demais informações pertinentes estão fundamentados neste laudo.

D



6. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

6.1. DOCUMENTAÇÃO

Titularidade - compreende as seguintes matrículas e transcrições do Registro de Imóveis de Canela:

- Matrícula nº 12.154
- Matrícula nº 3.451
- Matrícula nº 367
- Registro nº 1.366
- Registro nº 1.569

Planta: de situação do imóvel no contexto urbano: vista aérea (Google Earth)

Fotos: do imóvel e do entorno, colhidas por ocasião da vistoria

6.2. AS ÁREAS QUE INTEGRAM O IMÓVEL (por titularidade)

Está registrado pelos registros e matrículas do Registro de Imóveis da Canela, RS, conforme segue abaixo.

a) Matrícula nº 12.154

"Uma área de terras de campo e matos, com superfície de 3.436.098,00m², situada neste município, no lugar denominado SAIQUI, zona rural, compreendendo cercas e demais benfeitorias existentes, e confrontando: ao norte, com a rodovia Canela – Bom Jesus, ao sul, com a rodovia Canela – São Francisco de Paula, a leste, pelo arroio Saiqui, com terras de Adolfo Bohrer e ditas de Perini & Cia Ltda. e a oeste, também com a rodovia Canela – Bom Jesus."

b) Matrícula nº 3.451

"Uma área de três hectares (3 ha), mais ou menos, de terras de campo e matos, situada neste município, no lugar denominado "Saiqui", zona rural, de forma triangular, limitando pela frente, com a estrada geral do Saiqui (atual estrada Canela – São Francisco de Paula); fundos, com o Arroio Saiqui; e, na outra face, fechando o perímetro, a partir do olho d'água até encontrar o mencionado arroio, que também forma divisa com terras de Perini & Cia Ltda."




c) Matrícula nº 367

"Uma área de terras, situada neste município, no lugar denominado "Saiquí", zona rural, com a superfície de dezoito mil setecentos e cinquenta metros quadrados (18.750,00 m²), ou sejam, um hectare e oito mil setecentos e cinquenta centiares (1,8750 ha), dentro de um todo com a área de três hectares (3 ha), em condomínio com os demais herdeiros, cujos direitos hereditários foram concedidos e transferidos à atual proprietária do imóvel desta matrícula e que se limita: ao sul, com a estrada geral Canela – São Francisco de Paula; ao norte, pelo arroio Saiquí, com terras da proprietária do imóvel desta matrícula; a leste, com terras de Adolfo Bohrer; e a oeste, também com propriedade da proprietária do imóvel desta matrícula."

d) Registro nº 1.366

Uma área de terras com superfície de 22.070,00m² (Vinte e dois mil e setenta metros quadrados), sem benfeitorias, situada no lugar denominado Saiqui, zona rural do Município de Canela, neste Estado, com as seguintes confrontações: ao norte, na extensão de 617,50m (Seiscentos e dezessete metros e cinquenta centímetros), com terras de Perini & Cia Ltda., sendo este limite formado pela antiga estrada Canela – São Francisco de Paula; ao sul, onde mede 687,50m (Seiscentos e oitenta e sete metros e cinquenta centímetros), com a RS 235, correspondente ao novo traçado da RS 235 (Rodovia Nova Petrópolis – São Francisco de Paula); a Leste pelo arroio Saiqui, com o território do Município de São Francisco de Paula; e, a oeste, formando ângulo agudo, no ponto de junção com o alinhamento da RS 235 (Rodovia Nova Petrópolis – São Francisco de Paula), com terras de Perini & Cia Ltda. Tudo conforme transcrição n. 1.366 a fls. 93 do livro 3-A, de 03 de abril de 1951, do ofício de Registro de Imóveis de Canela.

e) Registro nº 1.569

Uma área de terras situada no Município de Canela, no lugar denominado Saiqui, zona rural, com superfície de 11.250,00 m² (Onze mil duzentos e cinquenta metros quadrados), dentro de um todo maior com área de 3,00 ha (três hectares), em condomínio com o imóvel objeto da Matrícula 367, atualmente de Perini & Cia Ltda. E que se confronta: pela frente, ao Norte, pelo arroio Saiqui, com terras de Perini & Cia Ltda.; a Leste, com ditas que são ou foram de Adolfo Bôer; e, a oeste, também com propriedades de Perini & Cia Ltda. Havida esta área por escritura Pública de Cessão de Direitos Hereditários, celebrado no Tabelionato de Canela (RS), a folhas 112 v a 115 do livro n. 13, de contratos, em 21 de julho de 1971, registrado sob n. 1.569, a fls. 131/132 do Livro B n. 7 em 29 de Julho de 1971, no Ofício de Registro de Títulos e Documentos de Canela. 



Perfazem estas frações supra descritas, o total de 3.518.168,00m² (Três milhões, quinhentos e dezoito mil, cento e sessenta e oito metros quadrados), estando cadastrado o total destas áreas, no INCRA sob n. 852015004111-5.

REGISTRO	ÁREA (m ²)	ÁREA (ha)
Matr. 12.154	3.436.098,00	343,6098
Matr. 3.451	30.000,00	3,0000
Matr. 367	18.750,00	1,8750
Reg. 1.366	22.070,00	2,2070
Reg. 1.569	11.250,00	1,1250
ÁREA TOTAL	3.518.168,00	351,8168

6.3. A TERRA NUA

Tem relevo variando entre suave a medianamente ondulado e possui frente asfaltada para duas rodovias, sendo consideravelmente extensa (cerca de 2.900m) a testada para a RS-235.

A maior parte do imóvel constitui-se de áreas de campo (com vegetação nativa rasteira de gramíneas), sendo a cobertura florística composta por alguns capões de mato e de mata ciliar ao longo do Arroio Saiqui, locais estes onde são encontrados pinheiros (*Araucaria angustifolia*).

Dispõe de três grandes açudes, com 5.000 m², 11.000 m² e 50.000 m².

Atualmente não há exploração de culturas e a área é utilizada para criação de equinos. Este imóvel também é utilizado para eventos, ora na estrutura do restaurante, piscinas, quadras esportivas, ora nas áreas destinadas à provas/competições.

As diversas frações adquiridas são contíguas formando um todo único, maior, com a superfície de 3.518.168 m², ou seja, **351,8168 ha**.

J



1089
J



Vista aérea do imóvel



Situação do imóvel no contexto regional



1090
J

6.3.1. Infraestrutura Urbana e Uso do Solo

O imóvel é atendido pelos seguintes melhoramentos e serviços públicos:

- redes de abastecimento de energia elétrica e telefonia;
- logradouros confrontantes com pavimentação asfáltica;
- serviços: correio domiciliar, coleta de lixo, transporte coletivo (ônibus) na frente, posto de abastecimento de combustíveis próximo, etc.

O imóvel dista cerca de:

- 7 km do Centro de Canela
- em frente ao Santuário de Caravaggio
- encontro das rodovias estaduais RS-235 e RS-476
- 2,5 km do Distrito Industrial de Canela
- a divisa da propriedade dista 1,5 km da praça de pedágio

A acessibilidade do imóvel é muito boa, interligando-se facilmente com o Centro de Canela pela própria rodovia RS-235.

J



1091
J

6.4. BENFEITORIAS

6.4.1. Restaurante

Edificação de 2 pavimentos com as seguintes dependências:

- térreo: restaurante (com lareira e churrasqueira), cozinha e sanitários masculino e feminino;
- subsolo: bolicho, caldeira, almoxarifado e sanitários-vestiários masculino e feminino.

Características construtivas e de acabamento: estrutura de concreto armado; elevações em tijolos cerâmicos à vista nas fachadas e guarnecidos com reboco rústico internamente; pisos em tabuão de madeira de lei, lajotas de basalto e tijolos deitados (subsolo); entrepiso em lajes de concreto armado; forro em lambris de madeira; cobertura em telhas cerâmicas sobre estrutura de madeira nobre; esquadrias de madeira; instalações elétricas e hidrossanitárias completas, com redes embutidas; louças e metais de boa qualidade; cozinha com pisos de ladrilhos cerâmicos e paredes revestidas em azulejos..

Pé-direito: 6,00 m

Área construída: 720,00 m²

Idade aparente: 15 anos

Estado de conservação: muito bom

6.4.2. Casa de Jardinagem

Edícula com repartição interna com paredes, pisos, esquadrias e estrutura de madeira e cobertura de chapas de fibrocimento.

Pé-direito: 2,10 m

Área construída: 19,00 m²

Idade aparente: 15 anos

Estado de conservação: bom

J



1092
7

6.4.3. Piscinas

Piscina de adultos e infantil, construídas em concreto armado, com revestimento em pastilhas de cerâmica. A piscina de adultos apresenta ponte no vão central e divisão de trilho, em uma das laterais. O contorno das mesmas é com deck de madeira.

Área construída: 220 m²

Idade aparente: 15 anos

Estado de conservação: bom

6.4.4. Galpão de Equinos

Galpão rústico, com estrutura de madeira serrada, fechamento em três laterais com tábuas de polegada, piso cimentado e cobertura em chapas de fibrocimento 6mm, sem instalações.

Pé-direito: 3,00 m

Área construída: 43,00 m²

Idade aparente: 15 anos

Estado de conservação: bom

6.4.5. Galpão de Remates e Arquibancadas

Duas edificações de um pavimento com pé-direito elevado, com: estrutura de madeira serrada; paredes de tábuas de pinho; pisos de tábuas (2") ou de areia; cobertura em chapas onduladas de fibrocimento 6mm; rede elétrica aparente. Dispõe de 29 baias para equinos.

Pé-direito: 5,50 m

Área construída: 23,60m x 13,60m + 30,50m x 4,20m = 449,06 m²

Idade aparente: 15 anos

Estado de conservação: bom

Compreende ainda mangueira, dimensões 165m x 50m, com fechamento em pranchões (4 ou 5) de madeira.





109
J

6.4.6. Sanitários - 3 unidades

Três prédios idênticos, constituído cada qual por sanitário masculino e feminino, com: as seguintes características construtivas e de acabamento: fundações diretas; paredes autoportantes de tijolos de barro, do tipo à vista nas fachadas e rebocadas internamente; pisos em ladrilhos de cerâmica; esquadrias de madeira; cobertura de chapas onduladas de fibrocimento sobre tesouras de madeira; forro em lambris de madeira; instalações elétrica e hidrossanitária de rotina, com redes embutidas; pias com tampos de granito polido e louças Deca.

Pé-direito: 2,30 m

Área construída total: $3 \times 20,00 \text{ m}^2 = 60,00 \text{ m}^2$

Idade aparente: 15 anos

Estado de conservação: bom

6.4.7. Quadra de Futebol 7

Com piso de grama natural e fechamento em tela galvanizada (altura de 1,00m nas laterais e de 4,00m nos fundos) fixada em postes metálicos espaçados a cada 3,0m. Além disso, possui 4 postes de iluminação com 3 refletores a vapor de mercúrio em cada um.

Área da quadra: 1.344,00 m²

Idade aparente: 15 anos

Estado de conservação: bom

6.4.8. Quiosque

Dependências: salão com lareira central, bar e sanitários (masculino e feminino). Edificação de um pavimento com formato octogonal, com as seguintes características construtivas: fundações diretas; estrutura de madeira roliça; paredes de tijolos cerâmicos à vista; pisos de tijolos deitados e ladrilhos de cerâmica (sanitários); esquadrias de madeira; cobertura em chapas de fibrocimento 6mm; instalações elétricas aparente e hidrossanitárias embutidas; sanitários com paredes rebocadas e pintadas com tinta látex PVA.

Pé-direito: 4,00 m

Área construída: 190,00 m²

Idade aparente: 15 anos

Estado de conservação: muito bom

J



1004
J

6.4.9. Playground - Brinquedos

Espaço para recreação formado por 7 brinquedos, todos de madeira, de fabricação própria.

Estado de conservação: regular.

6.4.10. Quadra de Tênis

Quadra com piso de cimento alisado e fechamento em tela (altura de 1,00m nas laterais e de 4,00m nas extremidades) fixada em postes metálicos espaçados a cada 3,00m. Além disso, apresenta 4 postes de iluminação com 3 refletores a vapor de mercúrio em cada um.

Área: 705,00 m²

Idade aparente: 15 anos

Estado de conservação: bom-regular, necessitando reparos simples

6.4.11. Quadra de Paddle

Quadra com piso de cimento alisado, fechamento em tela (altura de 4,50m nas laterais), sendo nas extremidades em alvenaria rebocada até a altura de 3,00m e tela no restante. Dispõe de dois postes de iluminação com 3 refletores em cada um.

Área: 220,00 m²

Idade aparente: 15 anos

Estado de conservação: bom-regular

6.4.12. Cancha de Bocha Coberta

Telheiro com estrutura de madeira roliça, cobertura de telhas cerâmicas sobre estrutura de madeira, piso de saibro, instalação elétrica aparente.

Dimensões: 6,50m x 25,00m = 162,50 m²

Pé-direito: 5,00 m

Idade aparente: 15 anos

Estado de conservação: bom-regular

J



6.4.13. Galpão Nativo

Galpão rústico subdividido em dois ambientes, com: estrutura de madeira roliça; paredes e pisos de tábuas; cobertura de telhas cerâmicas; esquadrias rústicas de madeira; redes elétricas e hidráulicas aparentes.

Pé-direito: 3,00 m
Área construída: 250,00 m²
Idade aparente: 15 anos
Estado de conservação: bom

6.4.14. Escritório da Cabanha e Galpão

Edificação de um pavimento com as seguintes dependências: quatro salas e um sanitário, no escritório. Salão com churrasqueira, saleta e sete baias, no galpão.

Características construtivas: estrutura de madeira roliça; paredes de tábuas; pisos de madeira (escritório), basalto, cimento alisado (galpão) e ladrilhos cerâmicos (sanitário); forro em lambris de madeira; cobertura de chapas galvanizadas; esquadrias rústicas; instalações elétricas aparentes.

Pé-direito: 2,70 m
Área construída: 276,00 m²
Idade aparente: 15 anos
Estado de conservação: bom

6.4.15. Banho de Animais

Telheiro em "L", com estrutura de madeira serrada; fechamento parcial com cinco tábuas; piso de paralelepípedos; cobertura de telhas francesas; instalações em redes aparentes.

Pé-direito: 2,70 m
Área construída: 400,00 m²
Idade aparente: 15 anos
Estado de conservação: bom



1096
J

6.4.16. Horta e Sementeiro

Compreende:

- Estufa, com: estrutura de madeira roliça, fechamento com plástico, com instalação hidráulica com mangueiras;
- 92 canteiros com dimensões diversas e estrutura de irrigação.

Pé-direito: 2,70 m

Área construída: 13,00m x 18,00m = 234,00 m² (estufa)

Idade aparente: 5 anos

Estado de conservação: bom

6.4.17. Descanso de Equinos

Cinco pequenos telheiros para descanso dos cavalos com: cobertura em chapas de fibrocimento de 6 mm fixados sobre estrutura de madeira serrada e piso cimentado.

Pé-direito: 2,70 m

Área construída: 35,00 m²

Idade aparente: 5 anos

Estado de conservação: bom

6.4.18. Galpão da Manutenção

Galpão aberto na parte frontal, com estrutura de madeira serrada, fechamento em tábuas, cobertura em chapas de fibrocimento, piso de chão batido e rede elétrica aparente.

Pé-direito: 4,50 m

Área construída: 12,00m x 40,00m = 480,00 m²

Idade aparente: 15 anos

Estado de conservação: bom

6.4.19. Residência de Funcionários – 5 unidades

Edificação de 2 pavimentos com as seguintes dependências:

- térreo: três quartos, sala, cozinha e circulação
- subsolo: porão e banheiro

J



1097
J

Características construtivas e de acabamento: estrutura de madeira; paredes de tábuas; pisos de tábuas e cimento alisado (subsolo); esquadrias de madeira; cobertura de telhas francesas; instalações simples, com redes aparentes ou embutidas; sanitários com paredes revestidas em azulejos e pisos em ladrilhos cerâmicos.

Pé-direito: 2,50 m

Área construída de todas unidades: $5 \times 110,00 \text{ m}^2 = 550,00 \text{ m}^2$

Idade aparente: 20 anos

Estado de conservação: bom-regular

6.4.20. Galpão de Ovinos

Edificação de um pavimento com as seguintes características construtivas: fundações diretas; estrutura mista de pedras e de madeira; elevações em tijolos aparentes até a altura de 1,20m e após com venezianas de madeira; piso em ripas de madeira; cobertura de chapas de fibrocimento 6mm; esquadrias rústicas de madeira; rede elétrica aparente.

Pé-direito: 3,00 m

Área construída: $100,00 \text{ m}^2$

Idade aparente: 15 anos

Estado de conservação: bom

6.4.21. Galinheiro

Prédio com características construtivas similares às do anteriormente descrito, porém com fechamento em, tela na fachada principal, piso de cimento alisado e paredes rebocadas internamente.

Pé-direito: 2,70 m

Área construída: $6,15\text{m} \times 12,60\text{m} = 77,49 \text{ m}^2$

Idade aparente: 15 anos

Estado de conservação: bom

J



1098
f

6.4.22. Tambo

Prédio de um pavimento com as seguintes características construtivas e de acabamento: fundações diretas; paredes autoportantes em alvenaria de tijolos cerâmicos, à vista nas fachadas e revestidas com azulejos internamente; pisos de ladrilhos cerâmicos; forro em lambris de PVC; cobertura em chapas onduladas de fibrocimento 6mm; esquadrias de madeira; instalações elétricas e hidrossanitárias com redes embutidas.

Pé-direito: 3,20 m

Área construída: 29,00m x 7,30m = 211,70 m²

Idade aparente: 15 anos

Estado de conservação: bom

6.4.23. Galpão de Equinos

Prédio de um pavimento, subdividido em 13 baias, sala, sanitário e corredor central, com as seguintes características construtivas: fundações diretas; paredes autoportantes de tijolos rebocados; pisos de tijolos a chato; cobertura de chapas onduladas de fibrocimento 6mm; instalações elétricas em rede aparente; instalações hidráulicas em rede embutida.

Pé-direito: 3,00 m

Área construída: 9,15m x 25,40m = 232,41 m²

Idade aparente: 15 anos

Estado de conservação: bom

6.4.24. Açude para Equinos

Açude construído para passagem e exercícios de cavalos. Apresenta uma pequena barragem e um canal.

Área da lâmina d'água: 800 m²

Dimensões do canal: 0,70m (profundidade) x 1,80m (largura) x 280m (comprimento)

Idade aparente: 15 anos

Estado de conservação: bom

f



1000
f

6.4.25. Passeador de Equinos

Galpão circular, com estrutura de madeira serrada; paredes de tábuas até a altura de 1,00m; piso de chão batido; cobertura de chapas onduladas de fibrocimento 6mm; sem instalações.

Pé-direito: 3,50 m

Área construída: 90,00 m²

Idade aparente: 15 anos

Estado de conservação: bom

6.4.26. Galpão do Devon

Prédio de um pavimento com 7 baias, quarto, churrasqueira e banheiro. Características construtivas e de acabamento: fundações diretas; paredes autoportantes de tijolos cerâmicos aparentes; divisões internas das baias em tábuas; pisos de tijolos a chato e cerâmica (sanitário); esquadrias rústicas de madeira; cobertura de chapas de fibrocimento 6mm sobre tesouras de madeira roliça; rede elétrica aparente; instalações hidrossanitárias.

Pé-direito: 3,50 m

Área construída: 6,50m x 28,00m = 182,00 m²

Idade aparente: 20 anos

Estado de conservação: bom

6.4.27. Cochos para Bovinos

Telheiro com estrutura de madeira serrada e cobertura de chapas onduladas de fibrocimento 6mm, com diversas divisões para os cochos.

Área coberta: 12,00m x 4,50m = 54,00 m²

Idade aparente: 15 anos

Estado de conservação: bom

6.4.28. Poço de Água

Prédio com paredes de tijolos aparentes, piso de cimento alisado, cobertura de telhas cerâmicas, portão de madeira e rede elétrica aparente.

f



1100
J

Poço de água, tipo cacimba, com 3 metros de profundidade.

Pé-direito: 1,50 m

Área construída: 12,00 m²

Idade aparente: 15 anos

Estado de conservação: bom

6.4.29. Capela

Edificação tipo cabana, com: paredes de alvenaria de tijolos cerâmicos à vista, piso de ladrilhos cerâmicos, forro em lambris de madeira, porta de madeira e cobertura de fibrocimento 6mm e rede elétrica aparente.

características construtivas e de acabamento:

Pé-direito: 3,00 m

Área construída: 12,00 m²

Idade aparente: 15 anos

Estado de conservação: bom

6.4.30. Casa Sede

Prédio residencial de um pavimento com as seguintes dependências: sala de estar-jantar com lareira, quatro suítes, banheiro social, cozinha, lavanderia e alpendre.

Principais características construtivas e de acabamento: fundações diretas; elevações em paredes autoportantes de tijolos cerâmicos, rebocadas e pintadas com tinta PVA e revestidas com azulejos nos sanitários; pisos de ladrilhos cerâmicos; esquadrias de madeira; forro de lambris de madeira; cobertura de telhas cerâmicas; instalações elétricas e hidrossanitárias de rotina, com redes embutidas e louças e metais de boa qualidade.

Pé-direito: 3,50m (sala) e 2,60m (demais dependências)

Área construída: 260,00 m²

Idade aparente: 20 anos

Estado de conservação: bom

Possui duas piscinas de fibra, sendo a maior com 18,0 m² e a menor com 3,0 m².

J



1101
J

6.4.31. Casa de Máquinas

Compreende:

- Prédio de um pavimento com paredes de tijolos rebocados e pintados com tinta PVA, piso de cimento alisado, forro de lambris de madeira e cobertura de chapas onduladas de fibrocimento 4mm. Pé-direito: 2,50 m. Área construída: 3,50m x 3,00m = 10,50 m².
- Caixa d'água de concreto armado sobre torre de alvenaria de tijolos. Altura de 7,50m. Dimensões da caixa: 2,00m x 2,00m.
- Reservatório de água, em chapa de aço carbono, cilíndrico, com capacidade para 50.000 litros.

Idade aparente: 20 anos

Estado de conservação: bom

6.4.32. Casa de Caseiro

Residência de um pavimento com: as seguintes dependências: sala, 4 quartos, cozinha, banheiro e lavanderia (em nível mais abaixo).

Características construtivas: estrutura e paredes de madeira; pisos em cimento alisado; forro em lambris de madeira; cobertura de telhas francesas; esquadrias de madeira; instalações elétricas e hidrossanitárias simples; sanitário com paredes de alvenaria rebocada e piso de ladrilhos cerâmicos..

Pé-direito: 2,30 m

Área construída: 158,00 m²

Idade aparente: 20 anos

Estado de conservação: bom

6.4.33. Quiosque Lago 1

Telheiro com estrutura de madeira serrada, piso de madeira, cobertura de chapas galvanizadas e rede elétrica aparente.

Pé-direito: 3,00 m

Área construída: 9,00 m²

Idade aparente: 15 anos

Estado de conservação: bom

J



1102
F

6.4.34. Depósito de Ração

Galpão com estrutura de madeira roliça, paredes de tábuas de pinho, piso de concreto e cobertura de chapas de aço galvanizado.

Pé-direito: 4,50 m

Área construída: 390,00 m²

Idade aparente: 20 anos

Estado de conservação: bom

6.4.35. Pórtico de Entrada

Pórtico de entrada composto por cobertura de telhas cerâmicas e duas cabines nas laterais com estrutura autoportante, piso de cimento alisado e esquadrias de madeira com vidro.

Pé-direito: 3,50 m

Área construída: 30,00 m²

Idade aparente: 20 anos

Estado de conservação: bom-regular

6.4.36. Pavimentações Externas

Pavimentação com blocos de concreto do tipo "pav I" sobre base compactada e, também, de paralelepípedos.

Área pavimentada total: 5.000 m²

Idade aparente: 15 anos

Estado de conservação: bom

D



7. AVALIAÇÃO

7.1. METODOLOGIAS ADOTADAS

Este laudo contemplou o seguinte roteiro de procedimentos: levantamento de informações, vistoria, escolha da metodologia avaliatória mais adequada, pesquisa de mercado, cálculos e determinação de valor de mercado.

Devido ao tipo de imóvel, utilizamos o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

O Método Comparativo Direto de Dados de Mercado é aquele que identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da pesquisa de mercado.

A título de informação, utilizamos o método do Custo de Reposição Depreciado para determinar o valor das benfeitorias. Tal método consiste em determinar, através de orçamentos e/ou estimativas apropriadas, o custo de reposição e, após, depreciar através de critérios consagrados.

7.2. AVALIAÇÃO DA TERRA NUA

7.2.1. Pesquisa de Mercado

Conforme informado, adotamos o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, definido em norma como "aquele que apropria o valor através da comparação com dados de mercado assemelhados quanto às características intrínsecas e extrínsecas", para determinar o valor desta área de terras.

De acordo com a pesquisa realizada, levantamos 36 amostras, das quais 28 delas compuseram os cálculos finais de inferência estatística como comparáveis para fins de determinação do valor de mercado.

A partir das pesquisas, cujas informações mais detalhadas constam em anexo, identificamos o seguinte comportamento imobiliário:

$$VUnit = f (Munic ; Benf ; Loc ; Área)$$

f



1.104
J

onde:

- V.Unit: variável dependente ou explicada que representa o valor unitário (R\$/ha), aplicável sobre a área de terra
- Munic: variável independente que indica o município onde se situado o imóvel. Escala adotada: Gramado = 3; Canela e Nova Petrópolis = 2; São Francisco de Paula e Jaquirana = 1
- Benfeit: variável independente quantitativa, que expressa se o imóvel possui benfeitorias ou não que possam agregar valor. Escala adotada: nenhuma ou muito poucas benfeitorias = 1; muitas benfeitorias = 2
- Loc: variável independente, quantitativa, que a distância do imóvel ao Centro do município onde está inserido, levando em consideração também a distância e condição dos acessos. Escala adotada: 1 = muito longe do Centro ou condições ruins de acesso; 2 = distância razoável até o Centro ou boas condições de acesso; 3 = muito próximo ao Centro ou muito boas condições de acesso
- Área: variável independente, quantitativa, que expressa a área do imóvel, em hectares.

Essas variáveis são passíveis de testes estatísticos para averiguação de sua real influência, ou seja, quando injetadas no modelo e sujeitas aos testes de hipóteses, caso ofereçam confiabilidade aos níveis de significância máximos exigidos pela Norma, através da análise de seus regressores, não mais passam a ser "opinião" do avaliador, simplesmente significa dizer que foi encontrada a lei de formação dos padrões com a sua devida influência no valor procurado.

Através do tratamento estatístico utilizado para a amostra coletada, obteve-se que o modelo de melhor representatividade dos elementos pesquisados, tendo como variável dependente o Valor Unitário (VUnit), possui a seguinte configuração matemática para a moda:

$$VUnit = 169.107,81 * e^{(0,96401611 / Munic)} * e^{(0,50382603 * Benfeit)} * e^{(-3,4174493 / Loc)} * e^{(3,9888713 / Área)}$$

- Coeficiente de correlação geral: $r = 0,96232$
- Os demais parâmetros estatísticos constam em anexo

Obs.: constatamos que a variável "Relevo" não se mostrou importante na formação dos preços



1.105
J

7.2.3. Valor da Terra Nua

A área de terras avalianda apresenta os seguintes atributos:

- Munic = 2 (Canela)
- Benfeit = 2 (possui bastante benfeitorias)
- Loc = 2 localização relativamente próxima ao Centro e muito boa acessibilidade)
- Área = 307 (adotada a maior área da pesquisa, para evitar extrapolação)

Logo, o valor unitário inferido para a área de terras é de:

$$V_{Unit} = 169.107,81 * e^{(0,96401611 / 2)} * e^{(0,50382603 * 2)} * e^{(-3,4174493 / 2)} * e^{(3,9888713 / 307)}$$

$$V_{Unit} = R\$ 137.615,96/ha$$

Intervalo de confiança: - lim. inf.: R\$ 111.682,93/ha
- lim. sup.: R\$ 169.570,03/ha

Considerando-se as grandes dimensões do imóvel avaliando, adotamos um valor próximo ao do limite inferior do intervalo de confiança, qual seja, em números arredondados: **R\$ 112.000,00/ha**

Tendo em vista que todos os dados da amostra constituem-se de ofertas (e não de negócios realizados), carregam eles um sobrepreço inicial de oferta referente a uma margem negocial. Assim, para se chegar ao valor de mercado, há que se corrigir essa elasticidade de oferta, via de regra, considerada em 10% sobre o preço ofertado. Por conseguinte, o valor da área de terras, importa em:

$$VT = 351,8168 \text{ ha} \times R\$ 112.000,00/\text{ha} \times 0,90 = R\$ 35.463.133,44$$

ou, em números comerciais:

R\$ 35.500.000,00

(Trinta e cinco milhões e quinhentos mil reais)

J



1.106
F

7.3. VALOR DAS BENFEITORIAS

Conforme metodologia antes mencionada, a avaliação das benfeitorias obedece ao roteiro de cálculo da planilha a seguir.

Item	Benfeitoria	Dimensão (m²,m)	Custo Unit. Reprodução (R\$/m²,m)	Coef. Deprec.	Valor Atual (R\$)
1	Restaurante	720,00	1.700,00	0,82	1.003.700,00
2	Casa de Jardinagem	19,00	480,00	0,60	5.500,00
3	Piscinas	220,00	1.350,00	0,71	210.900,00
4	Galpão de Equinos	43,00	300,00	0,71	9.200,00
5	Galpão Leilão, Arquibanc. e Mangueira	449,06	850,00	0,71	271.000,00
6	Sanitários (3 unid.)	60,00	1.240,00	0,82	61.000,00
7	Quadra de Futebol 7	1.344,00	35,00	0,90	42.300,00
8	Quiosque	190,00	1.085,00	0,71	146.400,00
9	Playground - Brinquedos	7,00	2.000,00	0,25	3.500,00
10	Quadra de Tênis	705,00	180,00	0,60	76.100,00
11	Quadra de Paddle	220,00	260,00	0,60	34.300,00
12	Cancha de Bocha	162,50	320,00	0,60	31.200,00
13	Galpão Nativo	250,00	600,00	0,71	106.500,00
14	Escritório da Cabanha com Galpão	276,00	600,00	0,71	117.600,00
15	Banho de Animais	400,00	350,00	0,60	84.000,00
16	Horta e Sementeiro	234,00	200,00	0,80	37.400,00
17	Descanso de Equinos	35,00	185,00	0,91	5.900,00
18	Galpão da Manutenção	480,00	430,00	0,71	146.500,00
19	Residências de Funcionários - 5 unid.	550,00	775,00	0,57	243.000,00
20	Galpão de Ovinos	100,00	850,00	0,82	69.700,00
21	Galinheiro	77,49	700,00	0,82	44.500,00
22	Tambo	211,70	1.395,00	0,74	218.500,00
23	Galpão de Equinos	232,41	1.010,00	0,82	192.500,00
24	Açude para Equinos	800,00	150,00	0,80	96.000,00
25	Passeador de Cavalos	90,00	355,00	0,74	23.600,00
26	Galpão do Devon	182,00	930,00	0,75	126.900,00
27	Cochos	54,00	220,00	0,71	8.400,00
28	Poço de Água - Cacimba	12,00	1.100,00	0,82	10.800,00
29	Capela	12,00	1.300,00	0,82	12.800,00
30	Casa Sede	260,00	1.860,00	0,75	362.700,00
31	Casa de Máquinas e Reservatórios	10,50	1.850,00	0,75	14.600,00
32	Casa de Caseiro	158,00	775,00	0,51	62.400,00
33	Quiosque Lago 1	9,00	510,00	0,71	3.300,00
34	Depósito de Ração	390,00	480,00	0,60	112.300,00
35	Pórtico de Entrada	30,00	530,00	0,63	10.000,00
36	Pavimentações Externas	5.000,00	125,00	0,85	531.300,00
TOTAL em números arredondados:					R\$ 4.536.300,00

J



1107
8

7.4. VALOR DO IMÓVEL (em números comerciais)

Valor da Área de Terras (por diferença)	R\$ 31.000.000,00
Valor das Benfeitorias	<u>R\$ 4.500.000,00</u>
Valor de Mercado do Imóvel	R\$ 35.500.000,00

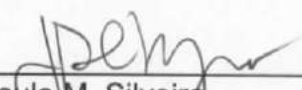
(Trinta e cinco milhões e quinhentos mil reais)

7.5. VALOR DA PARTICIPAÇÃO DA GOLDEN DREAMS

Valor da Participação da Golden Dreams Particip. Societárias Ltda. no imóvel (40,919%)	<u>R\$ 14.526.245,00</u>
---	--------------------------

(Quatorze milhões e quinhentos e vinte e seis mil e duzentos e quarenta e cinco reais)

Canela, 1 de agosto de 2016



João Paulo M. Silveira
Eng.Civ. – CREA/RS/139.473



PESQUISA DE MERCADO E TRATAMENTO ESTATÍSTICO-INFERENCIAL

Dado	Município	Local	Área (ha)	Preço (R\$)	Preço Unit. (R\$/ha)	Munic	Benf.	Loc	Fonte	Refer.	Observ.
1	Gramado	Mato Queimado	3,250	1.600.000,00	492.307,69	3	2	2	Realiza Neg. Imobil.	V509	
2	Gramado	Mato Queimado	3,000	1.200.000,00	400.000,00	3	1	2	Realiza Neg. Imobil.	V676	frente asfalto
3	Camela	Larodero de Azevedo	36,998	4.500.000,00	121.825,76	2	1	2	Realiza Neg. Imobil.	V678	coberta de mata
4	Gramado	L. Araripe - L. Avila Alta	2,499	2.400.000,00	960.384,15	3	2	3	Realiza Neg. Imobil.	V586	a 4 km do Centro
5	Camela	São Lucas	4,000	1.000.000,00	250.000,00	2	1	2	Diferencial Imóveis	2111	a 10 min. Centro
6	São Franc. de Paula	Barragem da Divisa	3,000	320.000,00	106.666,67	1	1	2	Diferencial Imóveis	2368	área limpa
7	São Franc. de Paula	prox. divisa c/ Camela	98,000	24.000.000,00	244.897,96	1	1	2	Diferencial Imóveis	1615	é uma tripar fr. 54m asfalto da rod. RS-235 a poucos min. do Snowland
8	Gramado	Várzea Grande	3,700	1.500.000,00	405.405,41	3	2	2	Diferencial Imóveis	2043	a 2km do asfalto, c/visita, c/reserva de mata
9	Gramado	Linha Araripe	7,260	1.000.000,00	137.746,74	3	1	3	Imob. Gramadense	AR01400	estr. chão; en. elétr.; parte limpa
10	Camela	Saiqui	12,100	1.200.000,00	99.173,55	2	1	2	Imob. Gramadense	SIT01621	1 ha dentro da ZN-3; a 2,3km do Centro; asfalto;
11	Gramado	Linha Furna	10,000	1.220.000,00	122.000,00	3	1	2	Imob. Gramadense	AR02056	a 3km do Saint Moritz; c/potenc. p/investim.
12	Gramado	Linha Avila Baixa	15,000	3.200.000,00	213.333,33	3	1	3	Imob. Gramadense	AR00884	lotam. de sítios; a 7 km do Centro; c/visita panorâm.
13	Gramado	Linha Bonita	30,700	3.650.000,00	125.407,17	3	1	2	Imob. Gramadense	SIT01308	próx. rod. RS-235; entre N. Petróp. e Gramado; agricultável
14	Camela	São João	3,000	340.000,00	113.666,67	2	1	2	Imob. Gramadense	SIT01846	a 10 km do Centro; foi um dos primeiros hotéis de Gramado
15	Nova Petrópolis	Linha Araripe	4,000	1.400.000,00	350.000,00	1	1	2	Imob. Gramadense	SIT01992	casa tipo loft; mata nativa
16	Gramado	Linha Araripe	0,734	3.900.000,00	5.313.768,57	3	2	3	Imob. Gramadense	SIT02046	c/visita
17	Gramado	Serra Grande	2,500	450.000,00	180.000,00	3	2	2	Imob. Gramadense	SIT01901	área de campo limpo
18	Gramado	Linha Bonita	5,500	800.000,00	145.454,55	3	1	2	IMOX Imobiliária	SIT01304	na RS-476 a 10 km do asfalto da RS-453; bom p/pecuária
19	Gramado	Loteam. Benett	6,500	2.500.000,00	384.615,38	3	2	3	IMOX Imobiliária	SIT01361	Situa c/pinus de 10 a 12 anos; 264ha de campo
20	São Franc. de Paula	Lajeado Grande	187,000	2.950.000,00	15.775,40	1	1	1	Imob. Porto Bueno	304	a 10 km da RS-453 (Rota do Sol) aberta; c/instal. p/pecuária
21	São Franc. de Paula	Casua Ferreira	884,000	12.000.000,00	13.574,66	1	2	1	Imob. Porto Bueno	468	c/200.000 arv. de pinus c/13 anos; muita berféit.
22	São Franc. de Paula	Lajeado Grande	120,000	1.500.000,00	12.500,00	1	1	1	Imob. Porto Bueno	360	bom p/criação; c/pinus de 12 a 15 anos
23	Jaquirana	Boa Vista	160,000	11.000.000,00	68.750,00	1	2	1	Canela Imóveis	CAN04948	Ideal p/fosecamento
24	São Franc. de Paula	Passo do S	307,000	8.400.000,00	27.361,56	1	2	1	Canela Imóveis	CAN03172	limpa, c/visita p/o vale; estr. chão; galpão e garagem
25	Jaquirana		220,000	8.000.000,00	36.363,64	1	1	1	Canela Imóveis	CAN03693	c/visita; estr. chão
26	Camela	Camelinha	8,000	6.300.000,00	812.500,00	2	1	3	Canela Imóveis	CAN04162	cascata, muita área verde; parte aberta
27	Camela	Morro Caljado	50,000	1.500.000,00	30.000,00	2	2	1	Donadel Imóveis	163089	380m frente estr. de chão; campo aberto porém sujo
28	Camela	Morro Caljado	45,000	1.300.000,00	28.888,89	2	2	1	Donadel Imóveis	121152	estrada Canela-Saiqui; c/2 apudes; campo limpo
29	Camela	Saiqui	12,000	1.200.000,00	100.000,00	2	1	2	Donadel Imóveis	163127	406m frente estr. chão; campo aberto porém sujo
30	Camela	Saiqui	12,000	1.144.800,00	95.400,00	2	1	2	Donadel Imóveis	53825	a 8,5 km do Centro; estr. de chão; zona rural
31	Camela	Saiqui	3,850	1.000.000,00	259.740,26	2	1	2	Donadel Imóveis	70788	a 4 km da Rua Coberth; lto. Impl. int. 1º Hotel Fazenda de Gramado; c/lago
32	Camela	Saiqui	10,000	1.000.000,00	100.000,00	2	1	2	Donadel Imóveis	51621	asfalto até a frente; 60% c/mata nativa; muito acidentada
33	Gramado	Pedras Brancas	6,000	350.000,00	58.333,33	3	1	2	Invest Imobiliária	AR01073	a 7 km da igreja de Pedra de Camela; campo limpo
34	Gramado	Mato Queimado	4,200	1.500.000,00	357.142,86	3	1	3	Invest Imobiliária	AR01227	
35	Gramado	Linha Bonita	30,070	2.999.000,00	99.733,95	3	1	2	Invest Imobiliária	AR00007	
36	Camela	Saiqui	10,000	3.000.000,00	300.000,00	2	1	2	Zap Imóveis.com.br	IMO7620534	



1109
f

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS

Total da Amostra : 36
Utilizados : 28
Outlier : 0

VARIÁVEIS

Total : 6
Utilizadas : 5
Grau Liberdade : 23

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: ln(y)

COEFICIENTES

Correlação : 0,96232
Determinação : 0,92605
Ajustado : 0,91319

VARIAÇÃO

Total : 26,78181
Residual : 1,98045
Desvio Padrão : 0,29344

F-SNEDECOR

F-Calculado : 72,00759
Significância : < 0,01000

D-WATSON

D-Calculado : 2,22584
Resultado Teste : Não auto-regressão 90%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	71
-1,64 a +1,64	90	89
-1,96 a +1,96	95	100

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)

$$VUnit = 169.107,809839 * 2,718^{(0,964016 / Munic)} * 2,718^{(0,503826 * Benfeit)} * 2,718^{(-3,417449/Loc)} * 2,718^{(3,988871 * 1/\text{Área})}$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA

Média : 206370,53
Variação Total : 1084628768385,00
Variância : 38736741728,04
Desvio Padrão : 196816,52

MODELO

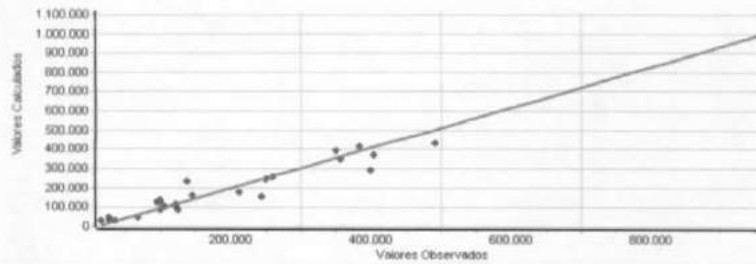
Coefic. Aderência : 0,93929
Variação Residual : 65845917340,71
Variância : 2862865971,34
Desvio Padrão : 53505,76

f

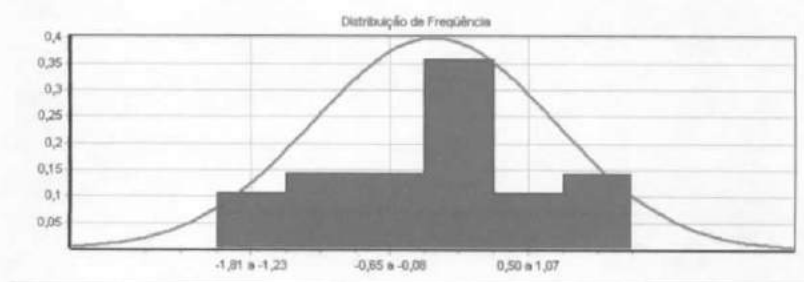


1110
J

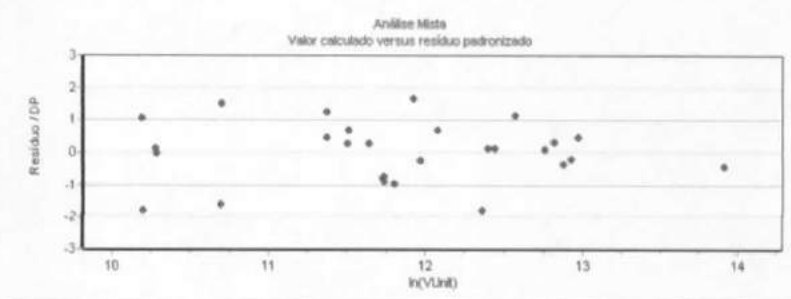
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



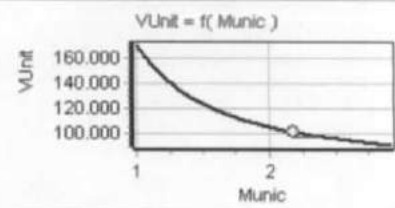
Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

Munic

Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 1,00 a 3,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: -3,65 % na estimativa

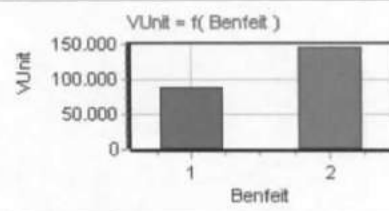




1111
7

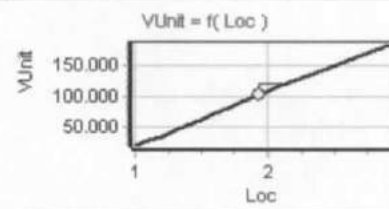
Benfeit

Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 1,00 a 2,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 65,50 % na estimativa



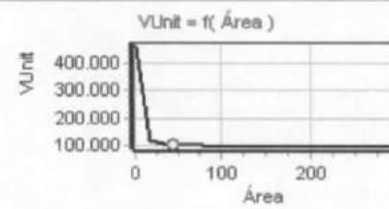
Loc

Tipo: Código Alocado
 Amplitude: 1,00 a 3,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 18,10 % na estimativa
 Micronumerosidade: atendida



Área

Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 2,50 a 307,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: -3,40 % na estimativa



VUnit

Tipo: Dependente
 Amplitude: 15775,40 a 960384,15
 Micronumerosidade para o modelo: atendida

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,91319)
Munic	1/x	3,17467	0,42	0,88035
Benfeit	x	3,61065	0,15	0,86965
Loc	1/x	-9,12902	0,01	0,61537
Área	1/x	7,77174	0,01	0,69834

D



1112
F

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Munic	Benfeit	Loc	Área	VUnit
Munic	1/x		56	76	45	55
Benfeit	x	-3		71	42	60
Loc	1/x	69	30		67	89
Área	1/x	-30	6	-40		85
VUnit	ln(y)	-47	1	-79	77	

Dados do imóvel avaliado:

- Munic 2
- Benfeit 2
- Loc 2
- Área 307,000

Valores da Moda para 80% de confiança:

- VUnit Médio : R\$ 137.615,69/ha
- VUnit Mínimo : R\$ 111.682,93/ha
- VUnit Máximo : R\$ 169.570,03/ha

Moda:

$$VUnit = 169.107,81 * e^{(0,96401611 * 1/Munic)} * e^{(0,50382603 * Benfeit)} * e^{(-3,4174493 * 1/Loc)} * e^{(3,9888713 * 1/Área)}$$

F



1113
J

TITULARIDADE



1114
J



Vistas da testada do imóvel para a rodovia R\$-235

J



FACTUM BRASIL

1115
7



Vistas da testada do imóvel para o trevo de entroncamento das rodovias estaduais RS-235 e RS-476, defronte ao Santuário de Caravaggio





FACTUM BRASIL

1116
J



Vista da entrada principal do imóvel, desde a rodovia RS-476



Vista de açude da fazenda

J



FACTUM BRASIL

1117
J



Vistas internas parciais do imóvel na região com maior concentração de benfeitorias

J

1118
8



FACTUM BRASIL



Vistas internas do Parque Fazenda da Serra. Aspecto para o relevo suavemente ondulado do imóvel

D



FACTUM BRASIL

M19
J



Outras vistas internas parciais do imóvel.

J



FACTUM BRASIL

1120
F



F

Outras vistas internas parciais do imóvel.



FACTUM BRASIL

1121
F



Outra vista interna parcial do imóvel.



f

Vista da rodovia RS-235 tomada desde o imóvel avaliado.



Prédio do Restaurante, descrito no item 6.4.1. do laudo



Prédio do Restaurante, descrito no item 6.4.1. do laudo – vista interna do salão do restaurante, no pavimento superior. Aspectos construtivos.

J



Prédio do Restaurante (item 6.4.1. do laudo): vista interna de sanitário.



Prédio do Restaurante (item 6.4.1. do laudo): vista da cozinha, no pavimento superior.

P



Prédio do Restaurante (item 6.4.1.): vista de depósito, no pavimento inferior.



Casa de Jardinagem – item 6.4.2.

f



FACTUM BRASIL

1125
J



Piscinas Adulto e Infantil – item 6.4.3.

J

1126
f



FACTUM BRASIL



Galpão de Remates e Arquibancadas – item 6.4.5. do laudo: vista geral e vista interna.

f



Galpão de Remates e Arquibancadas – item 6.4.5. do laudo: vista do galpão das arquibancadas e das baias.



Área de provas e de desfiles defronte aos prédios das Arquibancadas.

J



Sanitários – item 6.4.6.



Quadra de Futebol 7 – item 6.4.7.

J



FACTUM BRASIL

1129
F



Quiosque – item 6.4.8.

[Handwritten signature]



1130
J



Playground – Brinquedos – item 6.4.9.



Quadra de Tênis – item 6.4.10.

J



Quadra de Paddle – item 6.4.11.



Cancha de Bocha – item 6.4.12.

↓



1132
F



Galpão Nativo – item 6.4.13.



Escritório da Cabanha e Galpão – item 6.4.14.

F



1135
F



Banho de Animais – item 6.4.15.



Horta e Sementeiro – item 6.4.16.

F



Galpão da Manutenção – item 6.4.18.



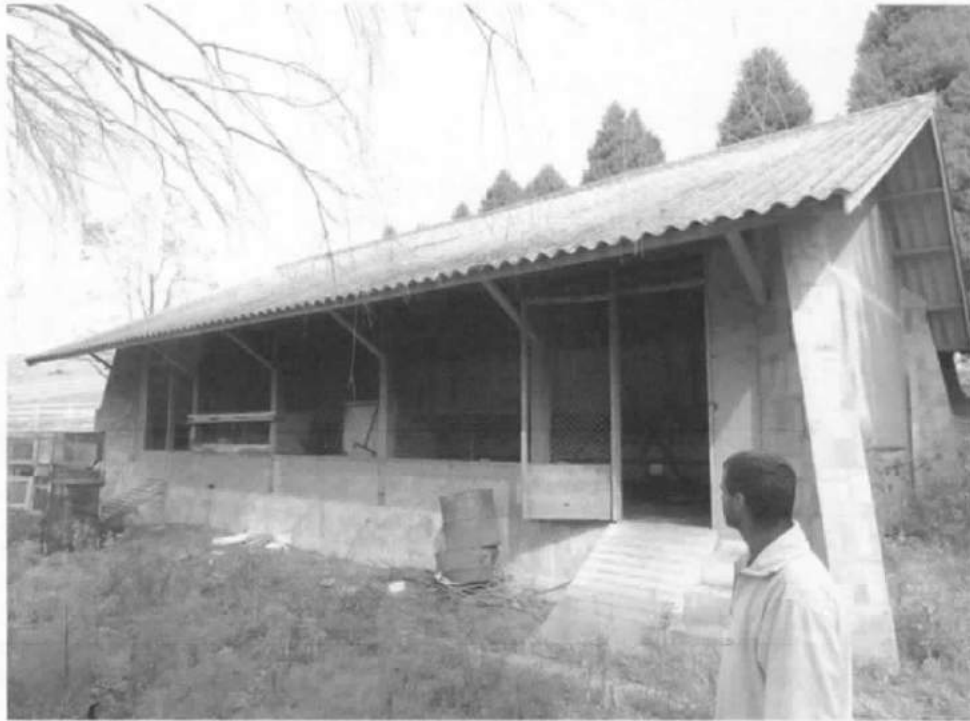
Residências de Funcionários – item 6.4.19.

F



↓

Galpão de Ovinos – item 6.4.20: vista externa e interna.



Galinheiro – item 6.4.21.



Tambo – item 6.4.22.: vista externa

f



1137
J



Tambo – item 6.4.22.: vistas internas

↓



Galpão de Equinos – item 6.4.23.: vistas externa e interna.

f



1139
J



J

Açude para Equinos – item 6.4.24.: açude e canal.



1140
F



Passeador de Cavalos – item 6.4.25.



Galpão do Devon – item 6.4.26.

F



FACTUM BRASIL

1141
F



Cochos para Bovinos – item 6.4.27.



Capela – item 6.4.29.

F



FACTUM BRASIL

1142
J



Casa Sede – item 6.4.30.: vista da fachada da residência e das piscinas.

J



1143
F



Casa de Máquinas e Reservatórios – item 6.4.31.

F



1144
J



Casa de Caseiro – item 6.4.32.



J

Depósito de Ração – item 6.4.34.



1145
J



Pórtico de Entrada – item 6.4.35.: com acesso desde a rodovia RS-476



Pavimentações Externas – item 6.4.36.

J



FACTUM BRASIL



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
EVA CATHARINA LAMPERT DA SILVA - Registradora
OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
Rua Papa João XXIII - CANELA -RS



1146
7

CERTIDÃO

Certifico e dou fé, que a cópia reprográfica abaixo extraída neste ofício, do livro e folha a que se refere, nos termos do artigo 19, § 1º da Lei dos Registros Públicos, é autêntica:

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CANELA		FLS.	MATRICULA
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL			
CANELA	06 de novembro	de 19 80	1 3 451
<p>IMÓVEL: UMA ÁREA de três hectares (3ha), mais ou menos, de terras de campo e matos, situada neste município, no lugar denominado "Saiqui", zona rural, de forma triangular, limitando pela frente, com a estrada geral do Saiqui (atual estrada Canela - São Francisco de Paula); fundos, com o Arroio Saiqui; e, na outra face, fechando o perímetro, com terras de Perini & Cia.Ltda., a partir do olho d'água até encontrar o mencionado arroio, que também forma divisa com terras de Perini & Cia.Ltda. Recibo-certificado do cadastro do INCRA:-Código do imóvel-852 015 004 111; área total - 638,2; módulo - 48,9; nº de módulos - 12,81; fração mínima de parcelamento - 15,0.</p> <p>PROPRIETÁRIOS: ADOLFO BOHRER, agricultor e sua mulher ARMINDA BOHRER do lar, brasileiros, domiciliados e residentes nesta cidade, GPF número 039 876 800.</p> <p>REGISTRO ANTERIOR: nº 7.507, fls.62, livro 3-M, em 20.08.1969.</p> <p>A Oficial: <u>Eva Catharina Lampert da Silva</u> CR\$101,00</p> <p>R-1-3 451 de 06 de novembro de 1980 Prot.4704</p> <p>COMPRA E VENDA: Escritura pública, lavrada no Tabelionato d/Comarca, livro nº59, fls.157/158, sob nº5 879, em 06.11.1980, pelo Tabelião Henrique Adolfo Spindler.</p> <p>TRANSMITENTES: ADOLFO BOHRER e sua mulher ARMINDA BOHRER, qualificados acima.</p> <p>ADQUIRENTE: PERINI & CIA LTDA., sociedade industrial e comercial - brasileira, com sede na cidade de Gramado, inscrita CGC.MF sob número 90 261 512/0001-02.</p> <p>VALOR: R\$6.000,00. Elevado para efeitos fiscais R\$90.000,00. CID nº 542, pela representação, em Gramado do FUNRURAL. Os transmitentes declararam na escritura não serem responsáveis junto ao IAPAS.</p> <p>A Oficial: <u>Eva Catharina Lampert da Silva</u> CR\$426,00</p> <p>Av-2-3451 de 03 de março de 1994 Prot.17079</p> <p>Procede-se esta averbação de acordo com cópia autenticada do Certificado de Cadastro, para fazer constar, que o imóvel acima matriculado, sob nº3451, está cadastrado no INCRA sob nº 8520150041115; área total 450,5ha; mod fiscal: 18 ha; nº mod. fiscais 19,91, fração mín. parcel: 3,0ha.</p> <p>Oficiala Registradora: <u>Eva Catharina Lampert da Silva</u> CR\$ 3.088,00</p> <p>R-3-3451 de 03 de março de 1994 Prot.17079</p> <p>COMPRA E VENDA: Escritura Pública lavrada no Tabelionato d/Comarca, no livro 128, sob nº 12498, fls.177/179, em 28.02.1994, pelo Ajudante Ricardo Spindler.</p>			



FACTUM BRASIL



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
EVA CATHARINA LAMPERT DA SILVA - Registradora
OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
Rua Papa João XXIII - CANELA - RS



CERTIDÃO

Certifico e dou fé, que a cópia reprográfica abaixo extraída neste ofício, do livro e folha a que se refere, nos termos do artigo 19, § 1º da Lei dos Registros Públicos, é autêntica:

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CANELA		FLS.	MATRÍCULA
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL			
CANELA	06 de novembro	1v	3451
<p>TRANSMITENTE: PERINI & CIA. LTDA., empresa com sede na cidade de Gramado, RS, na Rua Garibaldi, nº 123, inscrita no CGC/MF 90261512-0001-02.</p> <p>ADQUIRENTE: SERGIO HAAS, advogado, inscrito no CPF 060 178 000-00, casado, pelo regime da comunhão universal de bens, antes da vigência da Lei 6515/77, com Maria Luiza Zatti Haas, do lar, ambos brasileiros, domiciliados e residentes na cidade de Gramado, RS, na Rua Ângelo Bisol, nº 230.</p> <p>VALOR: CR\$ 3.000,00 - Avaliação CR\$ 634.106,88, guia 97/94, de 28.2.1994. Certidão do IBAMA nº 11519, Série "B", de 01.03.1994.</p> <p>Oficial Registradora: <i>Eva Catharina Lampert da Silva</i> CR\$14.070,00</p> <p>R-4-3451 de 06 de junho de 1994 Prot.17276</p> <p>COMPRA E VENDA: Escritura Pública lavrada no Tabelionato d/Comarca, no livro 130, sob nº 12611, fls.17/18, em 02.06.1994, pelo Ajudante, Ricardo Spindler.</p> <p>TRANSMITENTES: SÉRGIO HAAS e sua mulher, Maria Luiza Zatti Haas, - qualificados no R-3-3451 desta matrícula.</p> <p>ADQUIRENTE: PERINI HOTÉIS E TURISMO LTDA., empresa com sede em Gramado, RS, na Rua Garibaldi, 123, inscrita no CGC/MF sob número 87 853 909/0001-70.</p> <p>VALOR: CR\$ 3.000,00 - Avaliação CR\$ 885.783,90, guia 123/94, de 18.03.1994. Certidão negativa do IBAMA nº 11524, de 11.03.1994.</p> <p>Oficial Registradora: <i>Eva Catharina Lampert da Silva</i> CR\$ 41.899,00</p> <p>R-5-3451 05 de dezembro de 2000 Prot.24626</p> <p>CISÃO PARCIAL COM VERSÃO DE CAPITAL: Instrumento Particular assinado na cidade de Gramado-RS, em 30 de setembro de 2000, devidamente registrado na Junta Comercial deste Estado, em 17.11.2000, sob o número 1988041.</p> <p>TRANSMITENTE: PERINI HOTÉIS E TURISMO LTDA., sociedade com sede e foro jurídico em Gramado-RS, na rua Garibaldi, nº 152, CNPJ 87853 909/0001-70.</p> <p>ADQUIRENTE: GINEZ PERINE & FILHOS LTDA, sociedade com sede e foro jurídico em Canela, RS, na Estrada RS 476, nº 820, CNPJ 04 040604/0001-12.</p> <p>VALOR: R\$872,50 - Avaliação R\$ 2.634,66.</p> <p>OBSEKVAÇÃO: Foram apresentados os seguintes documentos que ficam arquivados nesta Serventia. Certificado de Cadastro de Imóvel Rural CCIR 1998/1999, Comproverantes do pagamento do ITR, relativo aos últimos cinco exercício, CND do INSS nº 013622000-19621004, emitida em 09.10.2000, Certidão Positiva de Tributos e Contribuições Federais Administrados pela Secretaria da Receita Federal, com Efeitos de Negativas nº 3745662, emitida em 13.06.2000, Certidão Quanto à Dívida Ativa da União nº 00986/2000, datada de 21.07.2000, Certidão Negativa do IBAMA nº 35486, de 27.10.2000 e Justificação e Protocolo de Cisão Parcial.</p> <p>OBJETO: O imóvel desta matrícula.</p> <p>REGISTRADORA: <i>Eva Catharina Lampert da Silva</i> R\$ 51,30</p>			



FACTUM BRASIL



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
EVA CATHARINA LAMPERT DA SILVA – Registradora
OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
Rua Papa João XXIII - CANELA -RS



1488

CERTIDÃO

Certifico e dou fé, que a cópia reprográfica abaixo extraída neste ofício, do livro e folha a que se refere, nos termos do artigo 19, § 1º da Lei dos Registros Públicos, é autêntica:

3.451 MATRÍCULA		REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CANELA				FL. 2	MATRÍCULA 3.451
		LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL					
		CANELA,	06	de	novembro	de	1980
<p>Av-6-3451 de 18 de agosto de 2009 Prot.34467 Procedeu-se esta averbação nos termos do requerimento assinado pelo procurador da empresa, Ladal Participações e Representações Ltda, datado de 31.07.2009, instruído com Certidão Negativa de Débitos Relativos ao Imposto Sobre a Propriedade Territorial Rural, emitida em 30.07.2009, nº 6735.87B2.773B.F7EC, e cópia autenticada do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural-CCIR 2003/2004/2005, para fazer constar que o imóvel desta matrícula, encontra-se cadastrado no INCRA: sob nº 852.015.004.111-5, área total 351,9000ha, módulo fiscal 18,0ha, número de módulos fiscais 19,5500, fração mínima de parcelamento 3,0000ha, juntamente com outros imóveis. REGISTRADORA: <u>Eva Catharina Lampert da Silva</u> R\$ 22,40. Selo: 0093.01.0900002.14858 - R\$ 0,20; 0093.01.0900002.14859 - R\$ 0,20; 0093.03.0700016.03574 - R\$ 0,40</p>							
<p>R-7-3451 de 18 de agosto de 2009 Prot.34467 COMPRA E VENDA DA FRAÇÃO IDEAL DE 59,0810%, no imóvel objeto desta matrícula: Escritura Pública lavrada no Tabelionato de Notas da Comarca de Gramado, RS, no livro 238, fls. 003/006, sob nº 29667/002, em 31.07.2009, pelo Tabelião de Notas, Waldemar Zortea. TRANSMITENTE: GINEZ PERINE & FILHOS LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 04.040.604/0001-12, com sede na rua Coronel João Corrêa, nº 374, sala 09, na cidade de Gramado, RS. ADQUIRENTE: LADAL PARTICIPAÇÕES E REPRESENTAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 10.985.267/0001-39, com sede na rua Ernelinda Barbacovi, nº 77, apartamento 203, na cidade de Gramado, RS. VALOR: R\$9.322,30. Pago ITBI, conforme guia nº 616/09, em 31.07.2009. REGISTRADORA: <u>Eva Catharina Lampert da Silva</u> R\$ 111,20. Selo: 0093.01.0900002.14860 - R\$ 0,20; 0093.01.0900002.14861 - R\$ 0,20; 0093.06.0700016.01976 - R\$ 4,00</p>							
<p>R-8-3451 de 08 de outubro de 2012 Prot.39578 COMPRA E VENDA DA FRAÇÃO IDEAL DE 40,919%, no imóvel objeto desta matrícula: Escritura Pública lavrada no Tabelionato de Notas da Comarca de Gramado, RS, no livro 268, fls. 051/054, sob nº 32.357/025, em 14.09.2012, pelo Tabelião de Notas, Waldemar Zortea. TRANSMITENTE: GINEZ PERINE & FILHOS LTDA., sociedade empresária, inscrita no CNPJ sob nº 04.040.604/0001-12, com sede na Rua Coronel João Corrêa, nº 374, Sala 09, na cidade de Gramado, RS. ADQUIRENTE: GOLDEN DREAMS PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA., sociedade empresária, inscrita no CNPJ sob nº 10.747.276/0001-91, com sede na rua Eduardo Willrich, nº 113, na cidade de Três Coroas, RS. VALOR: R\$ 6.456,64. Pago ITBI, conforme guia nº 1147/2012, em 17.08.2012. REGISTRADORA SUBSTITUTA: <u>Evaneide Lima dos Santos</u> R\$ 118,00. Selo: 0093.01.1200001.18740 - R\$0,25; 0093.01.1200001.18741 - R\$0,25; 0093.01.1200001.18742 - R\$0,25; 0093.06.0700016.06597 - R\$4,85</p>							
<p>R-9-3451 de 07 de fevereiro de 2013 Prot.40168 TÍTULO: Alienação Fiduciária.</p>							

CONTINUA NO VERSO



FACTUM BRASIL



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
EVA CATHARINA LAMPERT DA SILVA – Registradora
OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
Rua Papa João XXIII - CANELA -RS



1149
J

CERTIDÃO

Certifico e dou fé, que a cópia reprográfica abaixo extraída neste ofício, do livro e folha a que se refere, nos termos do artigo 19, § 1º da Lei dos Registros Públicos, é autêntica:



**REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CANELA
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

CANELA,	06	de	novembro	de	1980	FL.	MATRICULA
						2v	3.451

FIDUCIANTE: GOLDEN DREAMS PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA., sociedade limitada devidamente constituída e existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, com sede na Rua Eduardo Willrich, nº 113, Bairro Centro, na cidade de Três Coroas, RS, inscrita no CNPJ sob nº 10.747.276/0001-91.

DEVEDOR INTERVENIENTE: CRYSLIS' SEMPRE MIO-INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE CALÇADOS LTDA., sociedade limitada devidamente constituída e existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, com sede na Av. Santa Maria, nº 587, na cidade de Três Coroas, RS, inscrita no CNPJ sob nº 87.377.305/0001-03.

PROPRIETÁRIO FIDUCIÁRIO: LEME MULTISSETORIAL IPCA - FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS, com sede na cidade de São Paulo, SP, na Avenida Juscelino Kubitschek, nº 50, 5º e 6º andares, inscrito no CNPJ sob nº 12.440.789/00001-80.

AGENTE ADMINISTRATIVO: LEME INVESTIMENTOS LTDA., sociedade limitada, com sede na cidade de Florianópolis, SC, na Avenida Trompowsky, nº 354, 6º andar, Centro, inscrita no CNPJ sob nº 74.196.912/0001-56.

INTERVENIENTES ANUENTES: JOÃO CARLOS WILBERT, brasileiro, separado judicialmente, industrial, portador da cédula de identidade RG nº 9011933711 SSP/RS, inscrito no CPF sob nº 137.102.730-72, residente e domiciliado na Rua das Flores, nº 222, Parque Laje de Pedras, nesta cidade; LIEGE VIVIANE WILBERT, brasileira, solteira, maior, industrial, portadora da cédula de identidade RG nº 2058319373 SSP/RS, inscrita no CPF sob nº 686.396.190-34, residente e domiciliada na Rua Piratini, nº 743, apto. 302, bairro Planalto, na cidade de Gramado, RS; e RAFAEL ODONE WILBERT, brasileiro, solteiro, maior, industrial, portador da cédula de identidade RG nº 8058319352 SSP/RS, inscrito no CPF sob nº 686.396.000-15, residente e domiciliado na Rua Laurindo Comiotto nº 1313, bairro Floresta, na cidade de Gramado, RS.

FORMA DO TÍTULO: Instrumento Particular, de Alienação Fiduciária de Coisa Imóvel nº 01/2012, assinado na cidade de São Paulo, SP, em 05.12.2012. Foram apresentadas as seguintes certidões: Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR, e Certidão Negativa de Débitos de Imóvel Rural, emitida em 09.01.2013

VALOR: R\$ 10.000.000,00, juntamente com os imóveis das matrículas nºs 367 e 12154.

PRAZO: 18 prestações mensais e sucessivas, representadas por notas promissórias, vencendo-se a última prestação em 14.09.2015.

GARANTIA FIDUCIÁRIA: Para a garantia do pagamento pontual, integral e imediato quando exigível (quer no vencimento original, por antecipação ou de outra forma) de todos os valores devidos pelo devedor interveniente nos termos das Notas Promissórias (as "Obrigações Garantidas"), o fiduciante, transfere ao proprietário fiduciário a propriedade fiduciária resolúvel de 40,919% do imóvel objeto desta matrícula, bem como suas benfeitorias, de qualquer natureza, presente e futuras, de acordo com as disposições do artigo 22 e seguintes da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, livre e desembaraço de quaisquer ônus ou gravames judiciais ou extrajudiciais (os "Bens Alienados").

CONDIÇÕES: Todas as demais cláusulas e condições constam do texto do referido Instrumento.

REGISTRADORA SUBSTITUTA: *Bona de Lima Bona* R\$2.363,10
(B.C. R\$ 10.000.000,00)

Sel: 0093.01 1200001 35R2R - R\$0,30 - 0093.01 1200001 35R29 - R\$0,30

CONTINUA A FOLHAS 3



FACTUM BRASIL



1150 J

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
EVA CATHARINA LAMPERT DA SILVA – Registradora
OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
Rua Papa João XXIII - CANELA -RS

CERTIDÃO

Certifico e dou fé, que a cópia reprográfica abaixo extraída neste ofício, do livro e folha a que se refere, nos termos do artigo 19, § 1º da Lei dos Registros Públicos, é autêntica:

3451 MATRÍCULA 4

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CANELA
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CANELA, 05 de novembro de 1980 FL. 3 MATRÍCULA 3.451

Selo: 0093.01.1200001.35628 - R\$0,30; 0093.01.1200001.35629 - R\$0,30;
0093.09.0700016.00777 - R\$13,55

Av-10-3451 de 30 de outubro de 2014.
Procede-se esta averbação nos termos do 1º Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Coisa Imóvel nº 01/2012, assinado na cidade de São Paulo, SP, em 28.08.2014, no qual as partes constantes do R-9 desta matrícula, já qualificados, ratificam a referida alienação, o seguinte:
Cláusula Primeira: As partes declaram e concordam que a alienação fiduciária dos bens, constituída em favor do Fideiúta através do contrato, a partir da data do aditamento, passa a garantir a dívida representada pela Nota Promissória II, para todos os fins e efeitos. Parágrafo único: em decorrência do acima disposto, sempre que o contrato fizer referência aos termos definidos "Obrigações Garantidas" ou "Notas Promissórias", estar-se-á referindo às operações de antecipação de recebíveis representada pela Nota Promissória II, emitida em 28.08.2014.
Cláusula Segunda: A garantia estabelecida no contrato é cumulativa e dada de forma compartilhada em favor da Nota Promissória II e não prejudicará as demais garantias relacionadas, podendo o fiduciário, em qualquer caso de inadimplemento da fiduciante, executá-las e executá-las, em conjunto ou isoladamente, na ordem que melhor lhe beneficiar. Todas as demais cláusulas e condições constam do texto do referido Aditamento.
PROTOCOLO 43359, de 30/10/2014
REGISTRADORA: *Eva Catharina Lampert da Silva* R\$ 1.282,20.
Selo: 0093.01.1400002.29888 - R\$ 0,30; 0093.01.1400002.29889 - R\$ 0,30; 0093.09.0700016.01346 - R\$ 13,55

SERVIÇOS DE REGISTROS PÚBLICOS E TABELAMENTO DE PROTESTO DE TÍTULOS
Eva Catharina Lampert da Silva
Registradora
Rua Papa João XXIII, nº 17
COMARCA DE CANELA - RS

CONTINUA NO VERSO

O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.

ESCREVENTE AUTORIZADA: Canela, 14 de julho de 2016

Janice Ione Kiewel
Emolumentos: R\$ 34,80; Selo: 0093.01.1600004.13300 - R\$ 0,45; 0093.01.1600004.13301 - R\$ 0,45;
0093.03.0700016.32890 - R\$ 0,85

Janice Ione Kiewel
Escrevente Autorizada



FACTUM BRASIL



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
EVA CATHARINA LAMPERT DA SILVA - Registradora
OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
Rua Papa João XXIII - CANELA - RS



MS 1
J

CERTIDÃO

Certifico e dou fé, que a cópia reprográfica abaixo extraída neste ofício, do livro e folha a que se refere, nos termos do artigo 19, § 1º da Lei dos Registros Públicos, é autêntica:

567. MATRÍCULA
REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CANELA
LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL
CANELA, 15 de julho de 1976. FL. MATRÍCULA
1. 367.

UMA ÁREA DE TERRAS, situada neste município, no lugar denominado "Saiquí", zona rural, com a superfície de dezoito mil setecentos e cinquenta metros quadrados (18 750,00 m²), ou sejam, um hectare e oito mil setecentos e cinquenta centiares (1,8 750 ha), dentro de um todo com a área de três hectares (3 ha), em condomínio com os demais herdeiros, cujos direitos hereditários foram concedidos e transferidos à atual proprietária do imóvel desta matrícula, e que se limita: ao sul, com a estrada geral Canela-São Francisco de Paula; ao norte, pelo arroio Saiquí, com terras da proprietária do imóvel desta matrícula; a leste, com terras de Adolfo Bohrer; e, a oeste, também com propriedade da proprietária do imóvel desta matrícula.

Ônus: - Em 31.07.1975, foi inscrita sob nº 110, fl. 53 do livro-10-1, a hipoteca cedular do imóvel ao Banco do Brasil S.A., em face de Cédula de Crédito Rural emitida, em 31.07.75, com vencimento para 24.07.1976, e no valor de Cr\$ 1 050 400,00.

PROPRIETÁRIA: - Perini & Cia, Ltda., firma estabelecida na cidade de Gramado, CGC 90 261 512.

REGISTRO ANTERIOR: - 8 476, fl. 192, livro 3-N, em 30.07.1971, Canela, 15 (quinze) de julho de 1976. E. Cr\$ 50,00.

O Oficial: *[Assinatura]*
R-1-567.

Protoc.: 473.

Mediante Cédula de Crédito Rural emitida, nesta cidade, aos 12 de julho de 1976, no valor de Cr\$ 420 000,00 (quatrocentos e vinte mil cruzeiros), com vencimento para 08.07.77 (livro 3, registro nº 15), o imóvel desta matrícula foi dado em garantia hipotecária de 2º grau, pela proprietária - Perini & Cia. Ltda. - ao Banco do Brasil S.A. .
Canela, 15 (quinze) de julho de 1976. E. Cr\$ 178,20

O Oficial: *[Assinatura]*

Av-2-367

Protoc. 1 194

De acordo com memorando do Banco do Brasil S.A., datado de

CONTINUA NO VERSO



FACTUM BRASIL



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
EVA CATHARINA LAMPERT DA SILVA - Registradora
OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
Rua Papa João XXIII - CANELA -RS



1152 J

CERTIDÃO

Certifico e dou fé, que a cópia reprográfica abaixo extraída neste ofício, do livro e folha a que se refere, nos termos do artigo 19, § 1º da Lei dos Registros Públicos, é autêntica:

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CANELA	
LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL	
FLS.	MATRÍCULA
lv.	367
de 7 do corrente, o Banco autoriza o cancelamento das hipotecas de 1ª e 2ª graus, que recaiu sobre o imóvel desta matrícula. Canela, 10 de junho de 1977. A Oficial: <i>Eva Catharina Lampert da Silva</i> cr\$17,00	Prot.: 1 320.
R-3-367.	Prot.: 1 320.
Mediante Cédula de Crédito Industrial, emitida na cidade de Gramado, aos 08.08.77, no valor de \$ 1.840.230,00 (um milhão, oitenta e quarenta mil e duzentos e trinta cruzeiros), com vencimento para 24.07.78 (Lº 3, registro nº58), o imóvel desta matrícula foi dado em garantia de 1ª Grau, pela proprietária - PERINI & CIA. LTDA. - ao Banco do Brasil S.A.	
Canela, 10 de agosto de 1977.	
A Oficial designada: <i>Maria Cláudia Riquelme</i>	
Av-4-367 de 27 de julho de 1978	Prot. 2 125
Certifico que de acordo com memorando do Banco do Brasil SA. agência de Gramado, datado de 24 do corrente, o Banco autoriza o cancelamento da hipoteca de 1ª grau, que recaiu sobre o imóvel desta matrícula, cujo registro é nº 58, livro 3.	
A Oficial: <i>Eva Catharina Lampert da Silva</i>	
Av-5-367 de 23 de maio de 2000	Prot. 23949
Procede-se esta averbação para fazer constar que, o imóvel objeto d/matricula, confronta a oeste, com propriedade de Perini & Cia Ltda Registradora <i>Eva Catharina Lampert da Silva</i>	R\$ 10,50
R-6-367 de 23 de maio de 2000	Prot. 23949
TRANSMISSÃO DE IMÓVEL POR INCORPORAÇÃO DE SOCIEDADES COMERCIAIS: - Instrumento Particular e Instrumento de Re-Ratificação, assinados na cidade de Gramado-RS, em 20.01.1994 e 19.01.2000, respectivamente.	
TRANSMITENTE: PERINI & CIA LTDA., firma com sede na Rua Garibaldi, nº 123, na cidade de Gramado-RS, CGC/MP 90 261 512/0001-02.	
ADQUIRENTE: PERINI HOTÉIS E TURISMO LTDA., firma com sede na Rua Garibaldi, 152, na cidade de Gramado-RS, CGC/MP87 853 909/0001-70.	
VALOR: CR\$ 20.979,00 (31.12.1993) - Avaliação R\$ 168,12.	
OBJETO: O imóvel desta matrícula.	
OBSERVAÇÃO: Foram apresentados os seguintes documentos: Certificado de Cadastro de Imóvel Rural-CCIR 1998/1999, do INCRA, contendo as seguintes indicações: Código do Imóvel - 8520190041115, área total 366,9 ha, mod. fiscalis 18 ha, nº de mod. fiscais 20,38, fração mínima de parcelamento 3,0 ha. Comprovações de pagamentos do ITR, referente aos últimos cinco exercícios. Certidão negativa do IBAMA nº 43001851, datada de 03.03.2000. CND do INSS nº 005152000-19621004,	



FACTUM BRASIL



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
EVA CATHARINA LAMPERT DA SILVA – Registradora
OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
Rua Papa João XXIII - CANELA - RS



CERTIDÃO

Certifico e dou fé, que a cópia reprográfica abaixo extraída neste ofício, do livro e folha a que se refere, nos termos do artigo 19, § 1º da Lei dos Registros Públicos, é autêntica:

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CANELA		FLS.	MATRÍCULA
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL			
CANELA, 15	de julho	de 1976	367
<p>emitida em 18.05.2000. Certidão positiva de tributos e contribuições federais administrados pela Secretaria da Receita Federal, com efeitos de negativa nº 3512564, emitida em 28.03.2000, pela agência da - Receita Federal desta cidade. Certidão Negativa quanto à dívida ativa da União, da Procuradoria Geral da Fazenda Nacional - nº 00541/2000 datada de 25.04.2000 Registradora: <i>Eva Catharina Lampert da Silva</i></p> <p>R\$ 21,00</p>			
<p>Av-7-367 de 05 de dezembro de 2000 Prot.24626 Procede-se esta averbação para fazer constar que o imóvel antes matriculado, confronta ao norte, com arroio Saigui e com terras de propriedade de Perini & Cia. Ltda e a oeste, também com propriedade de Perini & Cia. Ltda. Registradora: <i>Eva Catharina Lampert da Silva</i></p> <p>R\$ 11,00</p>			
<p>R-8-367 de 05 de dezembro de 2000 Prot.24626 CISÃO PARCIAL COM VERSÃO DE CAPITAL: Instrumento Particular assinado na cidade de Gramado-RS, em 30 de setembro de 2000, devidamente registrado na Junta Comercial deste Estado, em 17.11.2000, sob o número 1988041. TRANSMITENTE: PERINI HOTÉIS E TURISMO LTDA., sociedade com sede e foro jurídico em Gramado-RS, na rua Garibaldi, nº 152, CNPJ 87853909/0001-70. ADQUIRENTE: GINEZ PERINE & FILHOS LTDA, sociedade com sede e foro jurídico em Canela, RS, na Estrada RS 476, nº 820, CNPJ 04040604/0001-12. VALOR: R\$283,91 - Avaliação R\$ 1.651,06. OBJETO: O imóvel desta matrícula. OBSERVAÇÃO: Foram apresentados os seguintes documentos que ficam arquivados nesta Serventia. Comprovantes do pagamento do ITR, relativo aos últimos cinco exercícios, CND do INSS nº013622000-19621004, emitida em 09.10.2000, Certidão Positiva de Tributos e Contribuições Federais Administrados pela Secretaria da Receita Federal, com Efeitos de Negativas nº 3745662, emitida em 13.06.2000, Certidão Quanto a Dívida Ativa da União nº 00986/2000, datada de 21.07.2000, expedida pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, Certidão Negativa do IBAMA nº 35486, de 27.10.2000, Justificação e Protocolo de Cisão Parcial e Certidão de Cadastro de Imóvel Rural -CCIR 1998/1999. Registradora: <i>Eva Catharina Lampert da Silva</i></p> <p>R\$ 48,30</p>			
<p>Av-9-367 de 18 de agosto de 2009 Prot.34467 Procede-se esta averbação nos termos do requerimento assinado pelo procurador da empresa, Ladal Participações e Representações Ltda, datado de 31.07.2009, instruído com Certidão Negativa de Débitos Relativos ao Imposto Sobre a Propriedade Territorial Rural, emitida em 30.07.2009, nº 6735.87B2.773B.F7EC, e cópia autenticada do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural-CCIR 2003/2004/2005, para fazer constar que o imóvel desta matrícula, encontra-se cadastrado no INCRA: sob nº 852.015.004.111-5, área total 351,9000ha, módulo fiscal 18,0ha, número de módulos fiscais 19,5500, fração mínima de parcelamento 3,0000ha, juntamente com</p> <p>CONTINUA NO VERSO</p>			



FACTUM BRASIL



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
EVA CATHARINA LAMPERT DA SILVA – Registradora
OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
Rua Papa João XXIII - CANELA -RS



154
J

CERTIDÃO

Certifico e dou fé, que a cópia reprográfica abaixo extraída neste ofício, do livro e folha a que se refere, nos termos do artigo 19, § 1º da Lei dos Registros Públicos, é autêntica:



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CANELA
LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CANELA, 15 de julho de 1976 FLS. 2v MATRÍCULA 367

outros imóveis.	
REGISTRADORA: <u>Eva Catharina Lampert da Silva</u>	R\$22,40.
Selo: 0093.01.0900002.14850 - R\$0,20; 0093.01.0900002.14851 - R\$0,20; 0093.03.0700016.03572 - R\$0,40	
R-10-367 de 18 de agosto de 2009	Prot.34467
COMPRA E VENDA DA FRAÇÃO IDEAL DE 59,0810% , no imóvel objeto desta matrícula:	
Escritura Pública lavrada no Tabelionato de Notas da Comarca de Gramado, RS, no livro 238, fls. 003/006, sob nº 29667/002, em 31.07.2009, pelo Tabelião de Notas, Waldemar Zortea.	
TRANSMITENTE GINEZ PERINE & FILHOS LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 04.040.604/0001-12, com sede na rua Coronel João Corrêa, nº 374, sala 09, na cidade de Gramado, RS.	
ADQUIRENTE LADAL PARTICIPAÇÕES E REPRESENTAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 10.985.267/0001-39, com sede na rua Ermelinda Barbacovi, nº 77, apartamento 203, na cidade de Gramado, RS.	
VALOR: R\$5.826,44. Pago ITBI, conforme guia nº 614/09, em 31.07.2009.	
REGISTRADORA: <u>Eva Catharina Lampert da Silva</u>	R\$97,50.
Selo: 0093.01.0900002.14852 - R\$0,20; 0093.01.0900002.14853 - R\$0,20; 0093.06.0700016.01975 - R\$4,00	
R-11-367 de 08 de outubro de 2012	Prot.39578
COMPRA E VENDA DA FRAÇÃO IDEAL DE 40,919% , no imóvel objeto desta matrícula:	
Escritura Pública lavrada no Tabelionato de Notas da Comarca de Gramado, RS, no livro 268, fls. 051/054, sob nº 32.357/025, em 14.09.2012, pelo Tabelião de Notas, Waldemar Zortea.	
TRANSMITENTE GINEZ PERINE & FILHOS LTDA., sociedade empresária, inscrita no CNPJ sob nº 04.040.604/0001-12, com sede na Rua Coronel João Corrêa, nº 374, Sala 09, na cidade de Gramado, RS.	
ADQUIRENTE GOLDEN DREAMS PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA., sociedade empresária, inscrita no CNPJ sob nº 10.747.276/0001-91, com sede na rua Eduardo Willrich, nº 113, na cidade de Três Coroas, RS.	
VALOR: R\$ 4.035,32. Pago ITBI, conforme guia nº 1145/2012, em 17.08.2012.	
REGISTRADORA SUBSTITUTA: <u>Luciana de Lima Reis</u>	R\$ 108,90.
Selo: 0093.01.1200001.18738 - R\$0,25; 0093.01.1200001.18739 - R\$0,25; 0093.06.0700016.06596 - R\$4,85	
R-12-367 de 07 de fevereiro de 2013	Prot.40158
TÍTULO: Alienação Fiduciária.	
FIDUCIANTE: GOLDEN DREAMS PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA., sociedade limitada devidamente constituída e existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, com sede na Rua Eduardo Willrich, nº 113, Bairro Centro, na cidade de Três Coroas, RS, inscrita no CNPJ sob nº 10.747.276/0001-91.	
DEVEDOR INTERVENIENTE CRYSLIS' SEMPRE MIO-INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE CALÇADOS LTDA., sociedade limitada devidamente constituída e existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, com sede na Av. Santa Maria, nº 587, na cidade de Três	



FACTUM BRASIL



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
EVA CATHARINA LAMPERT DA SILVA – Registradora
OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
Rua Papa João XXIII - CANELA -RS



1155
F

CERTIDÃO

Certifico e dou fé, que a cópia reprográfica abaixo extraída neste ofício, do livro e folha a que se refere, nos termos do artigo 19, § 1º da Lei dos Registros Públicos, é autêntica:

367

MATRÍCULA

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CANELA
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CANELA,	13	de	julho	de	1976	FL.	MATRÍCULA
						3	367g

Coroas, RS, inscrita no CNPJ sob nº 87.377.305/0001-03.
PROPRIETÁRIO FIDUCIÁRIO: LEME MULTISSETORIAL IPCA - FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS, com sede na cidade de São Paulo, SP, na Avenida Juscelino Kubitschek, nº 50, 5º e 6º andares, inscrito no CNPJ sob nº 12.440.789/00001-80.
AGENTE ADMINISTRATIVO: LEME INVESTIMENTOS LTDA., sociedade limitada, com sede na cidade de Florianópolis, SC, na Avenida Trompowsky, nº 354, 6º andar, Centro, inscrita no CNPJ sob nº 74.198.912/0001-56.
INTERVENIENTES ANUENTES: JOÃO CARLOS WILBERT, brasileiro, separado judicialmente, industrial, portador da cédula de identidade RG nº 9011933711 SSP/RS, inscrito no CPF sob nº 137.102.730-72, residente e domiciliado na Rua das Flores, nº 222, Parque Laje de Pedras, nesta cidade; LIEGE VIVIANE WILBERT, brasileira, solteira, maior, industrial, portadora da cédula de identidade RG nº 2058319373 SSP/RS, inscrita no CPF sob nº 888.396.190-34, residente e domiciliada na Rua Piratini, nº 743, apto. 302, bairro Planalto, na cidade de Gramado, RS; e RAFAEL ODONE WILBERT, brasileiro, solteiro, maior, industrial, portador da cédula de identidade RG nº 9058319352 SSP/RS, inscrito no CPF sob nº 886.396.000-15, residente e domiciliado na Rua Laurindo Comiotto nº 1313, bairro Floresta, na cidade de Gramado, RS.
FORMA DO TÍTULO: Instrumento Particular, de Alienação Fiduciária de Coisa Imóvel nº 01/2012, assinado na cidade de São Paulo, SP, em 05.12.2012. Foram apresentadas as seguintes certidões: Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR, e Certidão Negativa de Débitos de Imóvel Rural, emitida em 09.01.2013.
VALOR: R\$ 10.000.000,00, juntamente com os imóveis das matrículas nºs 3451 e 12154.
PRAZO: 18 prestações mensais e sucessivas, representadas por notas promissórias, vencendo-se a última prestação em 14.09.2015.
GARANTIA FIDUCIÁRIA: Para a garantia do pagamento pontual, integral e imediato quando exigível (quer no vencimento original, por antecipação ou de outra forma) de todos os valores devidos pelo devedor interveniente nos termos das Notas Promissórias (as "Obrigações Garantidas"), o fiduciante, transfere ao proprietário fiduciário a propriedade fiduciária resolúvel de 40,919% do imóvel objeto desta matrícula, bem como suas benfeitorias, de qualquer natureza, presente e futuras, de acordo com as disposições do artigo 22 e seguintes da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, livre e desembaraço de quaisquer ônus ou gravames judiciais ou extrajudiciais (os "Bens Alienados").
CONDIÇÕES: Todas as demais cláusulas e condições constam do texto do referido instrumento.
REGISTRADORA SUBSTITUTA: *Eva Catharina Lampert da Silva* RS 2.983,10.
 (B.C.R\$ 3.333.333,33)
 Selo: 0093.01.1200001.35630 - R\$0,30; 0093.01.1200001.35631 - R\$0,30; 0093.09.0700016.00778 - R\$13,55
 Av-13-367 de 30 de outubro de 2014.
 Procedeu-se esta averbação nos termos do 1º Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Coisa Imóvel nº 01/2012, assinado na cidade de São Paulo, SP, em 28.08.2014, no qual as partes constantes do R-12 desta matrícula, já qualificados, retificam a referida alienação, o seguinte: Cláusula Primeira: As partes declaram e concordam que a alienação fiduciária dos bens, constituída em favor do Fiduciário através do contrato, a partir da data do aditamento, passa a garantir a dívida representada pela Nota Promissória II, para todos os fins e efeitos. Parágrafo único: em decorrência do acima disposto, sempre que o contrato fizer referência aos

CONTINUA NO VERSO



FACTUM BRASIL



1156
7

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
EVA CATHARINA LAMPERT DA SILVA – Registradora
OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
Rua Papa João XXIII - CANELA -RS

CERTIDÃO

Certifico e dou fé, que a cópia reprográfica abaixo extraída neste ofício, do livro e folha a que se refere, nos termos do artigo 19, § 1º da Lei dos Registros Públicos, é autêntica:



REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CANELA
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CANELA, 15 de julho de 1976 FL. 3v MATRÍCULA 367

temos definidos "Obrigações Garantidas" ou "Notas Promissórias", estar-se-á referindo às operações de antecipação de recebíveis representada pela Nota Promissória II, emitida em 28.08.2014. Cláusula Segunda: A garantia estabelecida no contrato é cumulativa e dada de forma compartilhada em favor da Nota Promissória II e não prejudicará as demais garantias relacionadas, podendo o fiduciário, em qualquer caso de inadimplemento da fiduciante, executá-las e executá-las, em conjunto ou isoladamente, na ordem que melhor lhe beneficiar. Todas as demais cláusulas e condições constam do texto do referido Aditamento.

PROCOLO: 43359, de 30/10/2014.

REGISTRADORA SUBSTITUTA: Eva Catharina Lampert da Silva R\$ 1.283,30

Selo: 0093.01.1400002.29901 - R\$ 0,30; 0093.01.1400002.29902 - R\$ 0,30; 0093.09.0700016.01347 - R\$ 13,55

SERVIÇOS DE REGISTROS PÚBLICOS E TABELIONATO
DE PROTESTO DE TÍTULOS
Eva Catharina Lampert da Silva
Registradora
Rua Papa João XXIII, nº 17
COMARCA DE CANELA - RS

CONTINUA A FOLHAS

O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.

Canela, 14 de julho de 2016

ESCREVENTE AUTORIZADA:

Janice Ione Kiewel

Emolumentos: R\$ 38,60. Selo: 0093.01.1600004.13298 - R\$ 0,45; 0093.01.1600004.13299 - R\$ 0,45; 0093.03.0700016.32889 - R\$ 0,85

Janice Ione Kiewel
Escrevente Autorizada



FACTUM BRASIL



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
EVA CATHARINA LAMPERT DA SILVA - Registradora
OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
Rua Papa João XXIII - CANELA -RS



1157
7

CERTIDÃO

Certifico e dou fé, que a cópia reprográfica abaixo extraída neste ofício, do livro e folha a que se refere, nos termos do artigo 19, § 1º da Lei dos Registros Públicos, é autêntica:

12154 MATRÍCULA -		REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CANELA		FLS.	MATRÍCULA
		LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL			
		CANELA, 05 de dezembro	de 2000	1	12154
<p>IMÓVEL: UMA ÁREA DE TERRAS DE CAMPO E MATOS, com 3.436.098,00m2, situada neste município, no lugar denominado SAIQUI, zona rural, compreendendo cercas e demais benfeitorias existentes e confrontando: ao norte, com a rodovia Canela - Bom Jesus, ao sul, com a rodovia Canela - São Francisco de Paula, a leste, pelo arroio Saiqui, com terras de Adolfo Bohrer e ditas de Perini & Cia. Ltda. e a oeste, também com a rodovia Canela - Bom Jesus.</p> <p>PROPRIETÁRIA: PERINI HOTÉIS E TURISMO LTDA., firma com sede na rua - Garibaldi, 152, na cidade de Gramado-RS, CGC/MF87 853 909/0001-70.</p> <p>REGISTRO ANTERIOR: R-6-363, L.2-RG, fl.01v, de 23.05.2000, d/Serventia. Registradora: <i>Eva Catharina Lampert da Silva</i> R\$ 5,50</p> <p>R-1-12154 de 05 de dezembro de 2000 Prot.24626</p> <p>CISÃO PARCIAL COM VERSÃO DE CAPITAL: Instrumento Particular assinado na cidade de Gramado-RS, em 30 de setembro de 2000, devidamente registrado na Junta Comercial deste Estado, em 17.11.2000, sob o número 1988041.</p> <p>TRANSMITENTE: PERINI HOTÉIS E TURISMO LTDA., sociedade com sede e foro jurídico em Gramado-RS, na rua Garibaldi, nº 152, CNPJ87853909/0001-70.</p> <p>ADQUIRENTE: GINEZ PERINE & FILHOS LTDA, sociedade com sede e foro jurídico em Canela, RS, na Estrada RS 476, nº 820, CNPJ 04040604/0001-12.</p> <p>VALOR: R\$15.953,96 - Avaliação R\$ 301.765,18.</p> <p>OBJETO: O imóvel desta matrícula.</p> <p>OBSERVAÇÃO: Foram apresentados os seguintes documentos que ficam arquivados nesta Serventia. Conproventes do pagamento do ITR, relativo aos últimos cinco exercícios, CND do INSS nº013622000-19621004, emitida em 09.10.2000, Certidão Positiva de Tributos e Contribuições Federais Administradas pela Secretária da Receita Federal, com Efeitos de Negativas nº 3745662, emitida em 13.06.2000, Certidão Quanto a Dívida Ativa da União nº 00986/2000, datada de 21.07.2000, expedida pela Procuradoria Geral da Fazenda Nacional, Certidão Negativa do IBAMA nº 35486, de 27.10.2000, Justificação e Protocolo de Cisão Parcial e Certificado de Cadastro de Imóvel Rural -CCIR 1998/1999, contendo as seguintes indicações: Código do Imóvel 8520150041115, nºMOD Fiscais 20,38 ha, nº de Mód.Fiscal 18 ha, Área Total 366,9 ha, Fração Mín.de Parc.3,9 ha.</p> <p>Registradora: <i>Eva Catharina Lampert da Silva</i> R\$ 948,70</p>					
<p>Av-2-12154 de 18 de agosto de 2009 Prot.34467</p> <p>Procede-se esta averbação nos termos do requerimento assinado pelo procurador da empresa, Ladal Participações e Representações Ltda, datado de 31.07.2009, instruído com Certidão Negativa de Débitos Relativos ao Imposto Sobre a Propriedade Territorial Rural, emitida em 30.07.2009, nº 6735.87B2.773B.F7EC, e cópia autenticada do Certificado de Cadastro de Imóvel Rural-CCIR 2003/2004/2005, para fazer constar que o imóvel desta matrícula, encontra-se cadastrado no INCRA: sob nº 852.015.004.111-5, área total 351,9000ha, módulo fiscal 18,0ha, número de módulos fiscais 19,5500, fração mínima de parcelamento 3,0000ha, juntamente com</p> <p style="text-align: right;">CONTINUA NO VERSO</p>					



FACTUM BRASIL



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
EVA CATHARINA LAMPERT DA SILVA – Registradora
OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
Rua Papa João XXIII - CANELA -RS



1158 J

CERTIDÃO

Certifico e dou fé, que a cópia reprográfica abaixo extraída neste ofício, do livro e folha a que se refere, nos termos do artigo 19, § 1º da Lei dos Registros Públicos, é autêntica:



**REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CANELA
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

CANELA, 05 de dezembro de 2000 FLS. 1v MATRICULA 12.154

<p>outros imóveis. REGISTRADORA: <u>Eva Catharina Lampert da Silva</u> R\$ 22,40. Selo: 0093.01.0900002.14854 - R\$ 0,20; 0093.01.0900002 14855 - R\$ 0,20; 0093.03.0700016.03573 - R\$ 0,40</p> <p>R-3-12154 de 18 de agosto de 2009 Prot.34467 COMPRA E VENDA DA FRAÇÃO IDEAL DE 59,0810%, no imóvel objeto desta matrícula: Escritura Pública lavrada no Tabelionato de Notas da Comarca de Gramado, RS, no livro 236, fls. 003/006, sob nº 29667/002, em 31.07.2009, pelo Tabelião de Notas, Waldemar Zortea. TRANSMITENTE GINEZ PERINE & FILHOS LTDA, inscrita no CNPJ sob nº 04.040.604/0001-12, com sede na rua Coronel João Corrêa, nº 374, sala 09, na cidade de Gramado, RS. ADQUIRENTE: LADAL PARTICIPAÇÕES E REPRESENTAÇÕES LTDA., inscrita no CNPJ sob nº 10.985.267/0001-39, com sede na rua Ermelinda Barbacovi, nº 77, apartamento 203, na cidade de Gramado, RS. VALOR: R\$1.067.744,95. Pago ITBI, conforme guia nº 615/0931.07.2009, em . REGISTRADORA: <u>Eva Catharina Lampert da Silva</u> R\$ 1.908,00. Selo: 0093.01.0900002.14856 - R\$ 0,20; 0093.01.0900002 14857 - R\$ 0,20; 0093.09.0700016.00177 - R\$ 10,00</p> <p>R-4-12154 de 08 de outubro de 2012 Prot.39578 COMPRA E VENDA DA FRAÇÃO IDEAL DE 40,919%, no imóvel objeto desta matrícula: Escritura Pública lavrada no Tabelionato de Notas da Comarca de Gramado, RS, no livro 268, fls. 051/054, sob nº 32.357/025, em 14.09.2012, pelo Tabelião de Notas, Waldemar Zortea. TRANSMITENTE: GINEZ PERINE & FILHOS LTDA., sociedade empresária, inscrita no CNPJ sob nº 04.040.604/0001-12, com sede na Rua Coronel João Corrêa, nº 374, Sala 09, na cidade de Gramado, RS. ADQUIRENTE: GOLDEN DREAMS PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA., sociedade empresária, inscrita no CNPJ sob nº 10.747.276/0001-91, com sede na rua Eduardo Willrich, nº 113, na cidade de Três Coroas, RS. VALOR: R\$ 739.508,04. Pago ITBI, conforme guia nº 1146/2012, em 17.08.2012. REGISTRADORA SUBSTITUTA: <u>Evaneide da Silva</u> R\$ 2.213,10. Selo: 0093.01.1200001.18736 - R\$0,25; 0093.01.1200001.18737 - R\$0,25; 0093.09.0700016.00712 - R\$12,10</p> <p>R-5-12154 de 07 de fevereiro de 2013 Prot.40168 TÍTULO: Alienação Fiduciária. FIDUCIANTE: GOLDEN DREAMS PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA., sociedade limitada devidamente constituída e existente de acordo com as leis da República Federativa do Brasil, com sede na Rua Eduardo Willrich, nº 113, Bairro Centro, na cidade de Três Coroas, RS, inscrita no CNPJ sob nº 10.747.276/0001-91. DEVEDOR INTERVENIENTE: CRYSLIS SEMPRE MIO-INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE CALÇADOS LTDA., sociedade limitada devidamente constituída e existente de acordo com as</p>
--

CONTINUA A FOLHAS



FACTUM BRASIL



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
EVA CATHARINA LAMPERT DA SILVA – Registradora
OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
Rua Papa João XXIII - CANELA -RS



CERTIDÃO

Certifico e dou fé, que a cópia reprográfica abaixo extraída neste ofício, do livro e folha a que se refere, nos termos do artigo 19, § 1º da Lei dos Registros Públicos, é autêntica:

12.154 - MATRÍCULA

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CANELA
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CANELA,	05	de	dezembro	de	2000	FL.	MATRÍCULA
						2	12.154

leis da República Federativa do Brasil, com sede na Av. Santa Maria, nº 587, na cidade de Três Coroas, RS, inscrita no CNPJ sob nº 87.377.305/0001-03.

PROPRIETÁRIO FIDUCIÁRIO: LEME MULTISSETORIAL IPCA - FUNDO DE INVESTIMENTO EM DIREITOS CREDITÓRIOS, com sede na cidade de São Paulo, SP, na Avenida Juscelino Kubitschek, nº 50, 5º e 8º andares, inscrito no CNPJ sob nº 12.440.789/00001-80.

AGENTE ADMINISTRATIVO: LEME INVESTIMENTOS LTDA., sociedade limitada, com sede na cidade de Florianópolis, SC, na Avenida Trompowsky, nº 354, 6º andar, Centro, inscrita no CNPJ sob nº 74.198.912/0001-56.

INTERVENIENTES ANUENTES: JOÃO CARLOS WILBERT, brasileiro, separado judicialmente, industrial, portador da cédula de identidade RG nº 9011933711 SSP/RS, inscrito no CPF sob nº 137.102.730-72, residente e domiciliado na Rua das Flores, nº 222, Parque Laje de Pedras, nesta cidade; LIEGE VIVIANE WILBERT, brasileira, solteira, maior, industrial, portadora da cédula de identidade RG nº 2058319373 SSP/RS, inscrita no CPF sob nº 686.396.190-34, residente e domiciliada na Rua Piratini, nº 743, apto. 302, bairro Planalto, na cidade de Gramado, RS; e RAFAEL ODONE WILBERT, brasileiro, solteiro, maior, industrial, portador da cédula de identidade RG nº 9058319352 SSP/RS, inscrito no CPF sob nº 686.396.000-15, residente e domiciliado na Rua Laurindo Comiotto nº 1313, bairro Floresta, na cidade de Gramado, RS.

FORMA DO TÍTULO: Instrumento Particular, de Alienação Fiduciária de Coisa Imóvel nº 01/2012, assinado na cidade de São Paulo, SP, em 05.12.2012. Foram apresentadas as seguintes certidões: Certificado de Cadastro de Imóvel Rural - CCIR, e Certidão Negativa de Débitos de Imóvel Rural, emitida em 09.01.2013.

VALOR: R\$ 10.000.000,00, juntamente com os imóveis das matrículas nºs 367 e 3451.

PRAZO: 18 prestações mensais e sucessivas, representadas por notas promissórias, vencendo-se a última prestação em 14.09.2015.

GARANTIA FIDUCIÁRIA: Para a garantia do pagamento pontual, integral e imediato quando exigível (quer no vencimento original, por antecipação ou de outra forma) de todos os valores devidos pelo devedor interveniente nos termos das Notas Promissórias (as "Obrigações Garantidas"), o fiduciante, transfere ao proprietário fiduciário a propriedade fiduciária resolúvel de 40,919% do imóvel objeto desta matrícula, bem como suas benfeitorias, de qualquer natureza, presente e futuras, de acordo com as disposições do artigo 22 e seguintes da Lei nº 9.514, de 20 de novembro de 1997, livre e desembaraço de quaisquer ônus ou gravames judiciais ou extrajudiciais (os "Bens Alienados").

CONDIÇÕES: Todas as demais cláusulas e condições constam do texto do referido Instrumento.

REGISTRADORA SUBSTITUTA: *Boune de Lima Boei* R\$2.363,10.
(B.C.R\$ 10.000.000,00)

Selo: 0093.01.1200001.35632 - R\$0,30; 0093.01.1200001.35633 - R\$0,30;
0093.09.0700016.00779 - R\$13,55

R-6-12154 de 06 de fevereiro de 2014 Prot.42032
TÍTULO: Hipoteca

CONTINUA NO VERSO



FACTUM BRASIL



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
EVA CATHARINA LAMPERT DA SILVA – Registradora
OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
Rua Papa João XXIII - CANELA - RS



1160
J

CERTIDÃO

Certifico e dou fé, que a cópia reprográfica abaixo extraída neste ofício, do livro e folha a que se refere, nos termos do artigo 19, § 1º da Lei dos Registros Públicos, é autêntica:



**REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CANELA
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL**

CANELA,	05	de	dezembro	de	2000	FL.	MATRICULA
						2v	12,154

CREDORES: EUROBRAZIL INVESTMENTS S.A., empresa europeia com sede em Luxemburgo, na Ville de Luxembourg, 42, Rue de La Vaile, L-2651, Gran-Duché de Luxembourg, inscrita no Registre de Commerce et des Sociétés sob nº B166936, e também no Brasil, inscrita no CNPJ sob nº 16.735.740/0001-06.

DEVEDORA: GUIMARÃES INCORPORADORA E ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA, pessoa jurídica de direito privado, constituída de sociedade empresaria com sede na cidade de Gramado, RS, na Avenida Borges de Medeiros, nº 2808, Conjunto 07, CNPJ sob nº 91.236.547/0001-46.

INTERVENIENTE HIPOTECANTE: LADAL PARTICIPAÇÕES E REPRESENTAÇÕES LTDA, pessoa jurídica de direito privado, constituída de sociedade empresaria, com sede na cidade de Gramado, RS, na Avenida Borges de Medeiros, nº 2405, Sala 01, Centro, CNPJ 10.985.267/0001-39.

FORMA DO TÍTULO: Escritura Pública lavrada no Tabelionato de Notas desta Comarca, no livro 69, fls. 048/050, sob nº 7873, em 03.02.2014, pelo Tabelião de Notas, José Hildor Leal.

VALOR: R\$ 35.728.000,00, ou €11.000.000,00.

PRAZO: Os aportes serão liberado em 25 etapas, e será creditado na conta ESCROW nº 060210540-2, da Agência 0665, do Banco do Estado do Rio Grande do Sul - BANRISUL, em nome da devedora, seguindo o cronograma constante no adendo ao Contrato de Investimentos Estrangeiro Direto, antes mencionado, ou seja: primeira liberação, em janeiro/2014, de € 4.504.504,50 ou R\$14.630.630,61; segunda liberação, em janeiro/2014, de € 165.165,17 ou R\$536.456,47; terceira liberação, em fevereiro de 2014, de € 220.720,72 ou R\$716.900,89; quarta liberação, em março/2014, de € 240.240,24 ou R\$780.300,29; quinta liberação, em abril de 2014, de € 220.720,72 ou R\$716.900,89; sexta liberação, em maio de 2014, de € 223.723,72 ou R\$726.654,64; sétima liberação, em junho de 2014, de € 235.735,74 ou R\$765.669,68; oitava liberação, em julho/2014, de € 334.834,83 ou R\$1.087.543,52; nona liberação, no mês de agosto de 2014, de € 280.780,78, ou R\$ 911.975,97; décima liberação, em setembro de 2014, de € 339.339,34 correspondendo a 1.102.174,17; décima primeira liberação, em outubro de 2014, de € 342.342,34, ou seja de R\$1.111.927,92; décima segunda, em novembro de 2014, de € 379.879,88 ou R\$1.233.849,85; décima terceira liberação, em dezembro/2014, de € 364.864,86 ou R\$1.185.081,06; décima quarta liberação, em janeiro de 2015, de € 277.777,78 ou seja, de R\$902.222,22; décima quinta liberação, em fevereiro de 2015, de € 255.255,26 ou R\$829.069,08; décima sexta liberação, no mês de março de 2015, de € 183.183,18 ou R\$ 594.978,98; décima sétima liberação, no mês de abril de 2015, de € 190.690,69 ou de R\$619.363,36; décima oitava liberação, em maio de 2015, de € 172.672,67 ou R\$560.840,83; décima nona liberação, no mês de junho de 2015, de € 141.141,14 ou de R\$458.426,42; vigésima liberação, no mês de julho/2015, de € 91.591,59 ou 297.489,48; vigésima primeira liberação, em agosto de 2015, de € 91.591,59 ou R\$297.489,48; vigésima segunda liberação, em setembro de 2015, de € 90.090,09 ou R\$292.612,61; vigésima terceira, em outubro de 2015, de € 111.111,11 ou R\$360.888,88; vigésima quarta liberação, em novembro de 2015, de € 88.588,59, ou seja 287.735,74; vigésima quinta, em dezembro/2015 de € 86.668,39 ou R\$ 181.498,93; somando um valor total de € 9.633.214,92 ou R\$31.288.682,06. Esses valores se acham deduzidos dos juros da 9,80% ao ano e 3,50% da Garantia Bancária Internacional (GBI), conforme pactuados nos respectivos instrumentos mencionados.

OBJETO DA GARANTIA: Independentemente da garantia bancária internacional (GBI), que a devedora deu à credora, em garantia do cumprimento integral de todas as cláusulas e das

CONTINUA A FOLHAS 3



FACTUM BRASIL



1161 J

REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
EVA CATHARINA LAMPERT DA SILVA – Registradora
OFÍCIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS
Rua Papa João XXIII - CANELA -RS

CERTIDÃO

Certifico e dou fé, que a cópia reprográfica abaixo extraída neste ofício, do livro e folha a que se refere, nos termos do artigo 19, § 1º da Lei dos Registros Públicos, é autêntica:

12.154 - MATRÍCULA -

REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE CANELA
LIVRO Nº 2 - REGISTRO GERAL

CANELA, 05 de dezembro de 2000 FL. 3 MATRÍCULA 12.154 9

condições contidas no contrato e respectivo adendo, antes citados, a interveniente hipotecante, Ladal Participações e Representações Ltda, acima qualificada, dá para a credora em primeira e especial garantia hipotecária, de 59,0810% o que corresponde a 203,0061ha, no imóvel objeto desta matrícula.

CONDIÇÕES: Todas as demais cláusulas e condições constam do texto da referida Escritura.

REGISTRADORA: *Eva Catharina Lampert da Silva* R\$ 2.561,00.
Selo: 0093.01.1200001.92557 - R\$ 0,30; 0093.01.1200001.92558 - R\$ 0,30; 0093.09.0700016.01102 - R\$ 13,55

Av-7-12154 de 30 de outubro de 2014.
Procede-se esta averbação nos termos do 1º Aditamento ao Contrato de Alienação Fiduciária de Coisa Imóvel nº 01/2012, assinado na cidade de São Paulo, SP, em 28.08.2014, no qual as partes constante do R-6 desta matrícula, já qualificados, ratificam a referida alienação, o seguinte:
Cláusula Primeira: As partes declararam e concordam que a alienação fiduciária dos bens, constituída em favor do Fiduciária através do contrato, a partir da data do aditamento, passa a garantir a dívida representada pela Nota Promissória II, para todos os fins e efeitos. Parágrafo único: em decorrência do acima disposto, sempre que o contrato fizer referência aos termos definidos "Obrigações Garantidas" ou "Notas Promissórias", estar-se-á referindo às operações de antecipação de recebíveis representada pela Nota Promissória II, emitida em 28.08.2014.
Cláusula Segunda: A garantia estabelecida no contrato é cumulativa e dada de forma compartilhada em favor da Nota Promissória II e não prejudicará as demais garantias relacionadas, podendo o fiduciário, em qualquer caso de inadimplemento da fiduciante, executá-las e executá-las, em conjunto ou isoladamente, na ordem que melhor lhe beneficiar. Todas as demais cláusulas e condições constam do texto do referido Aditamento.

PROTOCOLO: 43359, de 30/10/2014.
REGISTRADORA SUBSTITUTA: *Evaine de Lima Boni* R\$ 1.282,20.
Selo: 0093.01.1400002.29924 - R\$ 0,30; 0093.01.1400002.29925 - R\$ 0,30; 0093.09.0700016.01348 - R\$ 13,55

Av-8-12154 de 02 de setembro de 2015.
Procede-se esta averbação nos termos da Carta de Anuência, assinado na cidade de São Paulo, SP, pela representante da credora, Eurobrazil Investimentos S.A., datado 22.06.2015, para cancelar o R-6 desta matrícula.

PROTOCOLO: 45077, de 06/08/2015
REGISTRADORA: *Eva Catharina Lampert da Silva* R\$ 58,20.
Selo: 0093.01.1400002.76411 - R\$ 0,40; 0093.04.0700016.07310 - R\$ 0,90

CONTINUA NO VERSO



O REFERIDO É VERDADE E DOU FÉ.

ESCREVENTE AUTORIZADA:

Canela, 14 de julho de 2016
Janice Ione Kiewel *Kiewel*

Emolumentos: R\$ 34,80. Selo-0093.01.1600004.13302 - R\$ 0,45; 0093.01.1600004.13303 - R\$ 0,45; 0093.03.0700016.32891 - R\$ 0,85

Janice Ione Kiewel
Escrevente Autorizada

1162
J

DECLARAÇÃO

CALÇADOS GLAUBEN LTDA. – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL, inscrita no CNPJ sob o nº 10.790.727/0001-73 e na Junta Comercial do Rio Grande do Sul, NIRE nº. 43206381587, com sede na Av. Sebastião Amoretti, nº. 2200, Centro, Taquara-RS, por seu sócio administrador, João Carlos Wilbert, brasileiro, separado judicialmente, industrial, portador da cédula de identidade RG nº 90111933711, SSP/RS, **DECLARA**, para os devidos fins, que os bens e ativos que possuía foram cedidos para a sua controladora, CRYSLIS SEMPRE MIO – INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE CALÇADOS LTDA – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL, inscrita no CNPJ sob o nº 87.377.305/0001-03 e na Junta Comercial do Rio Grande do Sul, NIRE nº 43200132666 razão pela qual a declarante deixa de juntar aos autos o laudo próprio de avaliação dos bens e ativos previsto no art. 53, III da Lei nº. 11.101/2005.

Três Coroas, 09 de agosto de 2016.


CALÇADOS GLAUBEN LTDA.- em Recuperação Judicial

Visto:


João Carlos Alves

João Carlos Alves
Contador CRC/RS 65.668
CPF- 770.028.490-34

ANEXO II

Laudo de Avaliação Econômico-Financeira

TRSS 03/2015 - 09/10/2010 10/01/10L

22-660-2016 16:16 03:31 91:9 2/2

CRYSLIS SEMPRE MIO – INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE
CALÇADOS LTDA

CALÇADOS GLAUBEN LTDA

GOLDEN DREAMS PARTICIPAÇÕES SOCIETÁRIAS LTDA

Laudo de Demonstração da Viabilidade Econômica

Agosto de 2016

SUMÁRIO

Método Utilizado	3
Descrição do Método Utilizado.....	3
Premissas da Análise	4
Composição do Endividamento	6
Endividamento Total.....	6
Endividamento Sujeito à Recuperação	7
Projeção de Resultados	9
A) Hipótese Alongamento	9
B) Hipótese Alienação de UPI.....	10
Premissas Gerais do Plano	12
Demonstrativo de Resultados Projetado	14
Projeção de Amortizações - Alongamento	14
Projeção de Amortizações – Alienação UPI.....	14
Conclusão	16



Handwritten signatures and initials in the bottom right corner of the page.

MÉTODO UTILIZADO

DESCRIÇÃO DO MÉTODO UTILIZADO

EBITDA (EARNING BEFORE INTEREST, TAXES, DEPRECIATION AND AMORTIZATION)¹

Na análise de empresas em diferentes setores podem ser utilizados diversos conceitos e indicadores.

Dentre os comumente vistos pode-se citar o LPA (Lucro por Ação), onde verifica-se o ganho potencial de cada ação, o ROI (Retorno sobre o Investimento) que indica qual o resultado da empresa frente ao capital investido e o EBITDA (*Earning Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization* – Lucro Antes de Juros, Impostos, Depreciação e Amortização).

Para melhor explicar o conceito de EBITDA transcreve-se trecho do livro *Estrutura e Análise de Balanços* de Alexandre Assaf Neto².

“O EBITDA equivale ao conceito restrito de fluxo de caixa operacional da empresa, apurado antes do cálculo do imposto de renda. Parte das receitas consideradas no EBITDA pode não ter sido recebida, assim como parte das despesas incorridas pode ainda estar pendente de pagamento.

O EBITDA revela, em essência, a genuína capacidade operacional de geração de caixa de uma empresa, ou seja, sua eficiência financeira determinada pelas estratégias operacionais adotadas.”

Para melhor identificar a capacidade de realização do presente plano de Recuperação Judicial das empresas Crystalis Sempre Mio, Calçados Glauben e Golden Dreams Participações optou-se pela utilização do conceito de EBITDA.

¹ Tradução de EBITDA (Earning Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization): LAJIDA (Lucro Antes dos Juros, Impostos, Depreciação e Amortização)

² Neto, Alexandre Assaf. *Estrutura e Análise de Balanços* 8ª Ed. São Paulo : Ed. Atlas, 2009 Pág. 226

PREMISSAS DA ANÁLISE

MOEDA UTILIZADA

Todas as projeções e demonstrativos apresentados neste laudo estão em moeda corrente nacional, ou seja, em Reais (R\$).

DATA BASE DA AVALIAÇÃO

30 de junho de 2016.

HORIZONTE TEMPORAL DA PROJEÇÃO

O horizonte temporal de análise foi projetado em 15 (quinze) anos.

EMPRESAS EM ANÁLISE

Para efeitos deste laudo foram consideradas as informações operacionais da sociedade Crysalis Sempre Mio. As sociedades Calçados Glauben e Golden Dreams Participações não apresentam função operacional e, portanto, não afetam os resultados auferidos pela sociedade operacional.

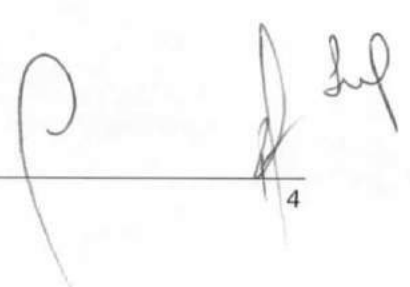
ATUALIZAÇÃO DA DÍVIDA

Como base para atualização do endividamento sujeito à recuperação foi utilizada a TR (Taxa Referencial). De acordo com o divulgado no site do Banco Central do Brasil (www.bcb.gov.br), a TR é utilizada como base para a remuneração dos depósitos de poupança:

As regras para a remuneração dos depósitos de poupança são estabelecidas no artigo 12 da Lei 8.177, de 1991, alterada pela Medida Provisória 567, de 2012.

A remuneração básica é dada pela Taxa Referencial - TR. O cálculo da TR é normatizado pela Resolução CMN 3.354, de 2006, alterada pela Resolução CMN 3.446, de 2007, e pela Resolução CMN 3.530, de 2008, e suas normas complementares, que tratam também da metodologia de cálculo da Taxa Básica Financeira (TBF).

Em anexo (Doc. 1) é apresentada o texto vigente compilado da Resolução 3.354 de 31 de março de 2006 do Banco Central do Brasil (www.bcb.gov.br) sobre as normas relativas à metodologia de cálculo da TR.



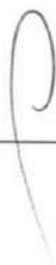
REGIME TRIBUTÁRIO

As empresas são optantes do regime tributário do Lucro Real bem como pelo regime não cumulativo para apuração de PIS (Programa de Integração Social) e COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social).

CONDIÇÕES ESPECIAIS DE PAGAMENTO

As empresas apresentam em seu Plano de Recuperação Judicial condições especiais de pagamento dos credores sujeitos à Recuperação Judicial. Para melhor exemplificar as condições sugeridas foram elaboradas projeções específicas simulando as alternativas apresentadas. Desta forma são detalhadas neste laudo as seguintes condições:

- A) Hipótese Alongamento: neste caso foram consideradas as condições de alongamento do pagamento propostas no Plano de Recuperação Judicial apresentado pelas Recuperandas;
- B) Hipótese Alienação de UPI:
 - a. Por Terceiro: neste caso foi considerada a alienação da UPI por terceiro, conforme as condições pré-estabelecidas no Plano de Recuperação Judicial apresentado pelas Recuperandas;
 - b. Por Sociedade de Credores: neste caso foi considerada a alienação da UPI por Sociedade de Credores constituída especialmente para participação no certame estabelecido no Plano de Recuperação Judicial, observado o piso mínimo de arrematação também lá designado.

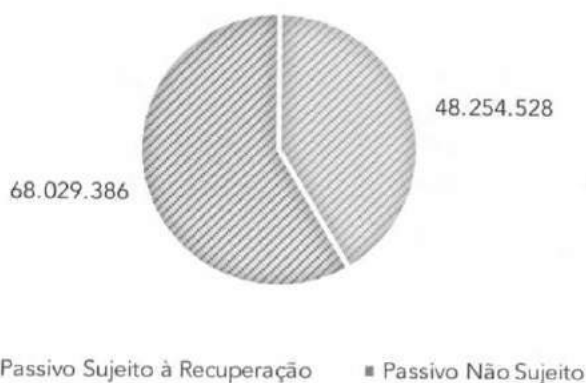


COMPOSIÇÃO DO ENDIVIDAMENTO

ENDIVIDAMENTO TOTAL

Com base nos documentos juntados no processo de Recuperação Judicial abaixo é demonstrado o endividamento das empresas:

ENDIVIDAMENTO TOTAL



O endividamento consultado nos balancetes com data base em 30 de junho de 2016 apresenta todas as obrigações das sociedades. Além das dívidas não sujeitas aos efeitos da Recuperação Judicial (art. 49 §§ 3º e 4º da LRF e art. 187 do CTN), constam neste demonstrativo outras obrigações e poderão, eventualmente, ter solução diversa da analisada neste laudo. Foi considerado também, a partir do ano 2, uma estimativa de amortização de tributos. Além disto, constam nas demonstrações analisadas eventuais créditos tributários que poderão ser utilizados para compensação possibilitando assim um fortalecimento do caixa.

Cabe ressaltar que com base no endividamento total já foram considerados eventuais modificações na relação de credores apresentadas na petição inicial, considerando estes créditos/credores sujeitos aos efeitos da Recuperação Judicial. Nas projeções também foram considerados as modificações apontadas e a base de cálculo utilizada considera o passivo sujeito indicado no gráfico acima.

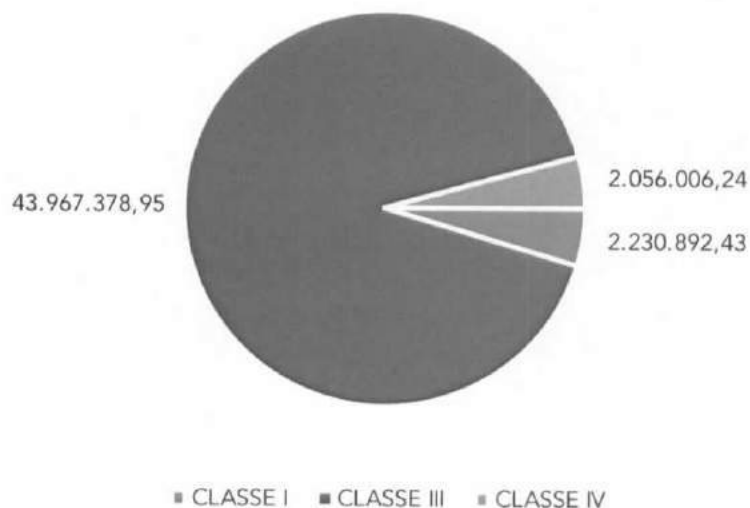
Do total do endividamento, então, passa-se à análise dos créditos sujeitos à recuperação.

ENDIVIDAMENTO SUJEITO À RECUPERAÇÃO

DIVISÃO POR CLASSES

Respeitando a relação de credores apresentada no edital publicado com base no art. 52, § 1º, inc. II, da Lei 11.101/05, abaixo estão resumidos os totais, em reais, de cada classe assim descrito, Classe I - créditos trabalhistas, Classe III - créditos quirografários e Classe IV - créditos MPE, observado o disposto no art. 41, I, II e III e IV da mesma lei.

PASSIVO SUJEITO À RJ



Cabe destacar que eventuais divergências, habilitações e impugnações de crédito poderão ocorrer no curso do processo.

Uma vez que não haja nesta data qualquer decisão acerca dos procedimentos acima referidos, serão considerados, para efeito de pagamento, o Quadro Geral de Credores ou, na sua ausência, a relação de credores a que se refere o art. 7º § 2º da LRF.

Para efeitos deste laudo foi utilizada como base de cálculo para os pagamentos projetados a relação de credores apresentada pelas devedoras consideradas alterações relativas a alguns créditos/credores já identificados como sujeitos e aguardando a publicação do edital previsto no art. 7º § 2º da LRF.

CLASSE I – CRÉDITOS TRABALHISTAS

Estão contemplados nesta classe os créditos derivados da legislação do trabalho e decorrentes de acidentes do trabalho, atendendo o disposto no art. 41, inciso I da Lei 11.101/05.

CLASSE II – CRÉDITOS COM GARANTIA REAL

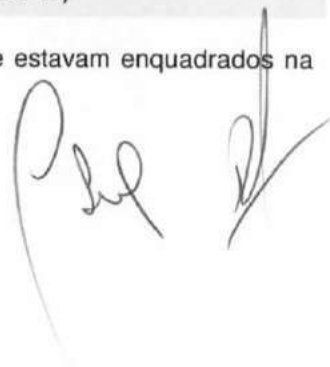
Não há créditos/credores classificados nesta classe.

CLASSE III – CRÉDITOS QUIROGRAFÁRIOS

Conforme previsto no art. 41, inciso III da Lei nº 11.101/2005 estão nesta classe todos os demais créditos não classificados nas classes I e II e que não se enquadrem como MPE (classe IV).

CLASSE IV – CRÉDITOS MICRO E PEQUENA EMPRESA (MPE)

Na data do pedido foram verificados os fornecedores que estavam enquadrados na categoria de Micro e Pequena Empresa.



PROJEÇÃO DE RESULTADOS

A) HIPÓTESE ALONGAMENTO

Para um melhor entendimento das projeções apresentadas em anexo (Doc. 2) é importante o detalhamento de alguns itens conforme abaixo:

RECEITA BRUTA

O item Receita Bruta contempla as expectativas de vendas da empresa para o período de projeção apresentado. O crescimento da receita é reflexo principalmente da melhoria de mercado. Foram consideradas as receitas oriundas de vendas no mercado interno e eventuais receitas de exportações.

DEDUÇÕES DA RECEITA

Estão contempladas as estimativas de recolhimento de ICMS (Imposto sobre Circulação de Mercadorias e Serviços), PIS (Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social), INSS (Instituto Nacional do Seguro Social) calculado sobre o faturamento em virtude da legislação de desoneração da folha de pagamento e eventuais devoluções de mercadorias. Estão contemplados também as rubricas relativas a fretes sobre vendas, comissões, embalagens e eventuais gastos com exportações.

CUSTO DOS PRODUTOS VENDIDOS (CPV)

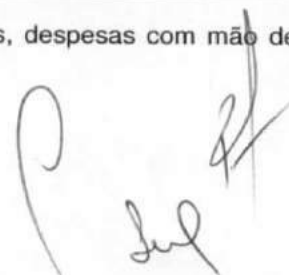
Estão inclusos neste quesito os valores líquidos dos custos com matéria-prima, mão de obra direta, serviços vinculados a industrialização, eventuais custos com materiais para revenda, valores envolvidos com ferramentais e matrizes, os gastos de fabricação variáveis entre outros custos variáveis relacionados diretamente com a produção.

DESPESAS COMERCIAIS

Estão contemplados neste ponto todas as despesas vinculadas a área comercial e as despesas com as eventuais verbas promocionais vinculadas à clientes.

DESPESAS ADMINISTRATIVAS

Estão aqui relacionadas todas as despesas administrativas, despesas com mão de obra indireta, despesas gerais, despesas com logística.



DESPESAS TRIBUTÁRIAS

Estão aqui relacionadas todas as demais despesas tributárias não relacionadas diretamente com a receita bruta mas vinculadas a operação.

RESULTADO FINANCEIRO

Devido a necessidade de capital de giro para manutenção da operação foram contempladas como operacionais as despesas financeiras de captação de recursos de curto-prazo, tais como fomentos e desconto de duplicatas, bem como eventuais despesas financeiras incidentes sobre as dívidas não sujeitas aos efeitos da recuperação judicial. Também estão contempladas as despesas financeiras relativas ao passivo sujeito à recuperação. O saldo deste endividamento permanece com índices de atualização monetária previstas no Plano de Recuperação Judicial.

IRPJ E CSLL

A recuperanda é optante do cálculo do Imposto de Renda e da Contribuição Social pelo Lucro Real. Foram consideradas as necessidades de recolhimento de Imposto de Renda Pessoa Jurídica e Contribuição Social sobre Lucro Líquido com a compensação de eventuais prejuízos acumulados.

B) HIPÓTESE ALIENAÇÃO DE UPI

Para um melhor entendimento das projeções apresentadas em anexo (Doc. 3) é importante o detalhamento de alguns itens conforme abaixo:

RECEITA BRUTA

O item Receita Bruta contempla preponderantemente as expectativas oriundas da locação da marca da empresa para o período de projeção apresentado. O crescimento da receita é reflexo principalmente da melhoria de mercado. Foi considerado um percentual vinculado a receita bruta esperada, conforme as projeções elaboradas na Hipótese Alongamento.

DEDUÇÕES DA RECEITA

Estão contempladas as estimativas PIS (Programa de Integração Social), COFINS (Contribuição para o Financiamento da Seguridade Social).

CUSTO OPERACIONAIS

Estão inclusos neste quesito os valores líquidos dos custos e serviços vinculados a operação da sociedade remanescente, eventuais custos com promoção e valores envolvidos com desenvolvimento e manutenção da marca.

DESPESAS COMERCIAIS

Estão contemplados neste ponto todas as despesas vinculadas a área comercial.

DESPESAS ADMINISTRATIVAS

Estão aqui relacionadas todas as despesas administrativas, despesas com mão de obra indireta, despesas gerais, despesas com logística.

DESPESAS TRIBUTÁRIAS

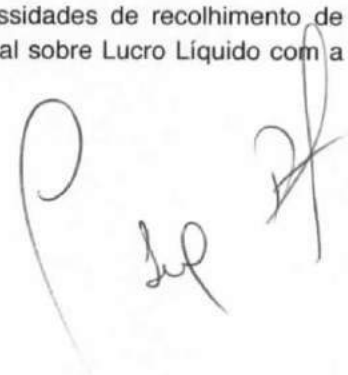
Estão aqui relacionadas todas as demais despesas tributárias não relacionadas diretamente com a receita bruta mas vinculadas a operação.

RESULTADO FINANCEIRO

Devido a necessidade de capital de giro para manutenção da operação foram contempladas como operacionais as despesas financeiras de captação de recursos de curto-prazo, tais como fomentos e desconto de duplicatas, bem como eventuais despesas financeiras incidentes sobre as dívidas não sujeitas aos efeitos da recuperação judicial. Também estão contempladas as despesas financeiras relativas ao passivo sujeito à recuperação. O saldo deste endividamento permanece com índices de atualização monetária previstas no Plano de Recuperação Judicial.

IRPJ E CSLL

As recuperandas são optantes do cálculo do Imposto de Renda e da Contribuição Social pelo Lucro Real. Foram consideradas as necessidades de recolhimento de Imposto de Renda Pessoa Jurídica e Contribuição Social sobre Lucro Líquido com a compensação de eventuais prejuízos acumulados.



PREMISSAS GERAIS DO PLANO

Todas as premissas estão baseadas no Plano de Recuperação Judicial apresentado e poderão sofrer alterações futuras em eventual Assembleia Geral de Credores.

CLASSE I - CRÉDITOS TRABALHISTAS

É prevista a quitação integral dos créditos derivados da legislação do trabalho no prazo de até 01 (um) ano após o trânsito em julgado da decisão que homologar o Plano de Recuperação Judicial.

Classe CI			
Prazo de Pagamento: até 01 (um) ano	Correção: TR+3% a.a.	Pagamento integral de verbas estritamente salariais	Hipótese de pagamento na alienação de imóveis

CLASSE III - CRÉDITOS QUIROGRAFÁRIOS

Para uma melhor distribuição da capacidade de pagamento os credores desta classe foram divididos em subclasses. Para estas subclasses há previsão de pagamento conforme descrito abaixo:

Subclasse CIIIA				
Credores até R\$ 5mil	Pagamento: até o final do 24º mês	Correção: TR+3%a.a.	Pagamento de 100% do valor do crédito	Hipótese de pagamento na alienação de imóveis

Subclasse CIIIB				
Credores acima de R\$ 5mil	Pagamento: em 37 parcelas semestrais	Correção: TR+3%a.a.	Pagamento de 100% do valor do crédito	Hipótese de Alienação de UPI

CLASSE IV - CRÉDITOS MPE

Igualmente como detalhado na Classe III, os credores da desta classe foram subdivididos para melhor adequar a forma e o prazo de pagamento. Para os credores relacionados nesta classe há previsão de pagamento conforme abaixo:

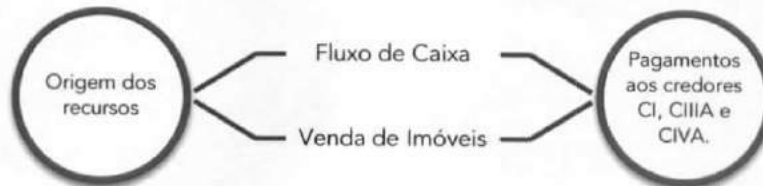
Subclasse CIVA				
Credores até R\$ 5mil	Pagamento: até o final do 24º mês	Correção: TR+3%a.a.	Pagamento de 100% do valor do crédito	Hipótese de pagamento na alienação de imóveis

Subclasse CIVB				
Credores acima de R\$ 5mil	Pagamento: em 37 parcelas semestrais	Correção: TR+3%a.a.	Pagamento de 100% do valor do crédito	Hipótese de Alienação de UPI

ORIGEM DOS VALORES:

Observe que para os credores das classes CI, CIIIA e CIVA a origem dos recursos para pagamento, obedece prioritariamente, a seguinte ordem, respectivamente:

- A) Fluxo de caixa e/ou,
- B) Venda de imóveis conforme descrito no Plano de Recuperação Judicial



ACELERAÇÃO DE PAGAMENTOS

Observe-se que o Plano ainda prevê a hipótese de amortização diferenciada dos créditos através da cláusula de Aceleração de pagamento com a concessão de prazos de pagamento para o eventual credor sujeito à recuperação.

Tal hipótese, na medida em que ocorra, quitará eventuais credores aderentes a esta cláusula provocando uma redução na necessidade de captação de recursos e consequente redução das despesas financeiras.

Três assinaturas manuscritas em tinta preta, localizadas no lado direito da página, abaixo do texto principal.

DEMONSTRATIVO DE RESULTADOS PROJETADO

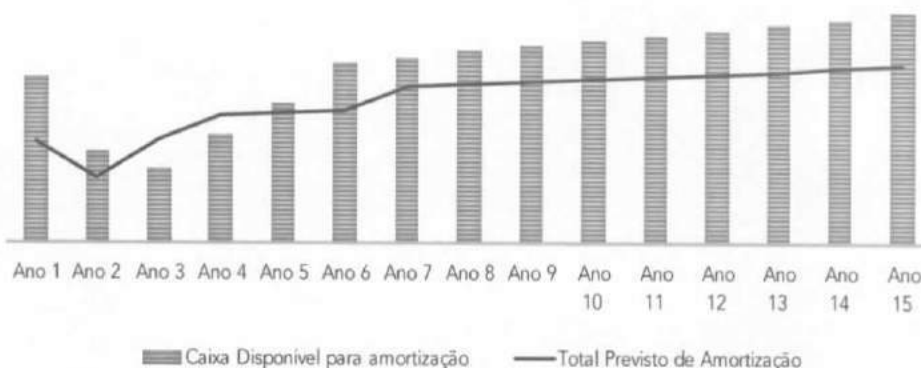
São apresentados de forma analítica os seguintes Demonstrativos de Resultados Projetados para 15 anos:

- A) Projeção de Resultados – Hipótese Alongamento (Doc. 2)
- B) Projeção de Resultados – Hipótese Alienação de UPI (Doc. 3)

PROJEÇÃO DE AMORTIZAÇÕES - ALONGAMENTO

Com base nas projeções de resultados apresentadas como anexo a este Laudo (Doc. 2) foi estimada a geração de caixa anual e consequente Projeção de Amortizações (Doc. 4).

CAIXA GERADO X AMORTIZAÇÕES PREVISTAS (EM MILHARES DE R\$)



Eventuais excedentes de caixa identificados nas projeções apresentadas servirão para recomposição do capital de giro próprio fator importante para a viabilidade do plano apresentado e consequente redução de despesas financeiras.

PROJEÇÃO DE AMORTIZAÇÕES – ALIENAÇÃO UPI

Com base nas projeções de resultados apresentadas como anexo a este Laudo (Doc.3) foram estimadas a geração de caixa anual e consequente Projeção de Amortizações, respeitando as hipóteses de Alienação da UPI por Terceiros (Doc. 5) e Alienação da UPI por Sociedade de Credores (Doc. 6).

Abaixo é apresentado, graficamente, o caixa gerado e as amortizações previstas na hipótese de Alienação da UPI por terceiro.

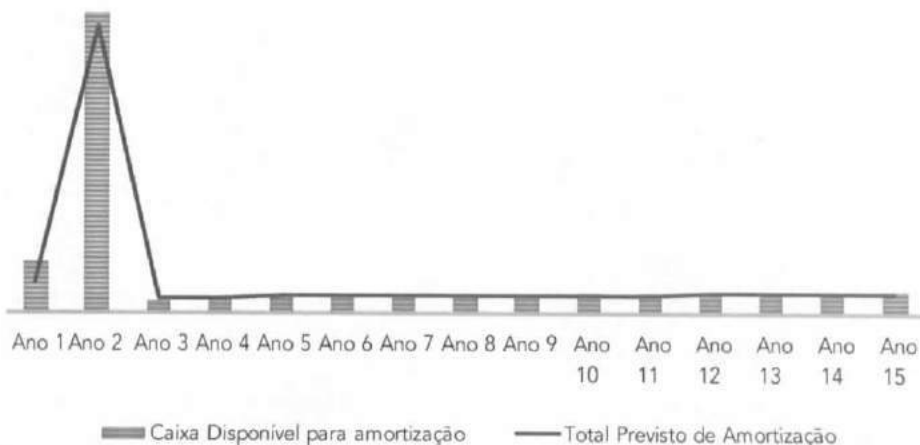
CAIXA GERADO X AMORTIZAÇÕES PREVISTAS (EM MILHARES DE R\$)



Eventuais excedentes de caixa identificados nas projeções apresentadas servirão para recomposição do capital de giro próprio fator importante para a viabilidade do plano apresentado e consequente redução de despesas financeiras.

Alternativamente é apresentado, graficamente, o caixa gerado e as amortizações previstas na hipótese de Alienação da UPI por sociedade de credores.

CAIXA GERADO X AMORTIZAÇÕES PREVISTAS (EM MILHARES DE R\$)



Eventuais excedentes de caixa identificados nas projeções apresentadas servirão para recomposição do capital de giro próprio fator importante para a viabilidade do plano apresentado e consequente redução de despesas financeiras.

[Handwritten signatures]

CONCLUSÃO

Considerando que as informações constantes nas demonstrações financeiras intermediárias encerradas em 30 de junho de 2016 demonstram a realidade das empresas em recuperação naquela data.

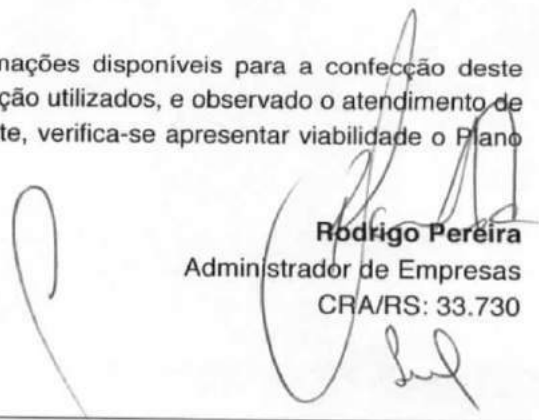
Considerando que as demonstrações financeiras juntadas para atendimento do previsto no art. 52, inc. IV da LRF, datadas de 31 de dezembro de 2015 e anos anteriores, traduzam as eventuais modificações patrimoniais e financeiras dos períodos demonstrados.


Considerando que para preparação do presente Laudo e das premissas apresentadas no Plano de Recuperação Judicial foram utilizadas como base as informações e estimativas apresentadas pela direção das sociedades em recuperação.

Considerando estes quesitos, as informações anteriormente descritas e o Plano de Recuperação Judicial, conclui-se que:

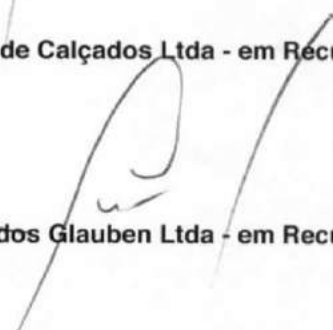
- A. As premissas utilizadas para as projeções de resultados, bem como as expectativas de amortizações propostas são compatíveis com a capacidade de amortização das empresas;
- B. A possibilidade de continuação das atividades operacionais da empresa proporcionará geração de recursos compatível com as previsões de amortizações propostas, possibilitando assim a reestruturação do passivo da empresa, atendendo o disposto no art. 47 da Lei nº 11.101/2005, ou seja, viabilizar a superação da situação de crise econômico-financeira;
- C. As proposições oferecidas aos credores tal qual a aceleração de pagamentos proporcionará, eventualmente, a amortização acelerada dos credores listados na classe;
- D. As alternativas de alienações, tanto de imóveis bem como da UPI, proporcionam opções para liquidação do passivo sujeito e alternativa para continuidade do negócio com premissas diferenciadas na sociedade remanescente;
- E. O índice oferecido para atualização monetária do endividamento sujeito à recuperação (TR) é compatível com os critérios de mercado para a manutenção dos valores dos créditos no tempo e a capacidade de cumprimento das obrigações das empresas.

Desta forma, após a análise das informações disponíveis para a confecção deste laudo, bem como dos meios de recuperação utilizados, e observado o atendimento de todas as expectativas estabelecidas neste, verifica-se apresentar viabilidade o Plano de Recuperação Judicial apresentado.

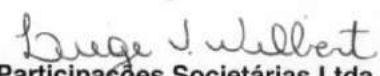

Rodrigo Pereira
Administrador de Empresas
CRA/RS: 33.730

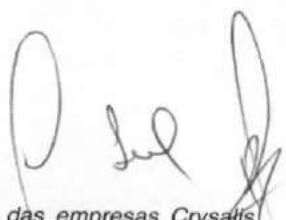


Crysalis Sempre Mio – Indústria e Comércio de Calçados Ltda - em Recuperação Judicial.



Calçados Glauben Ltda - em Recuperação Judicial.


Golden Dreams Participações Societárias Ltda - em Recuperação Judicial.



Esta folha é parte integrante do Laudo de Demonstração da Viabilidade Econômica das empresas Crysalis Sempre Mio – Indústria e Comércio de Calçados Ltda – em Recuperação Judicial, Calçados Glauben Ltda – em Recuperação Judicial e Golden Dreams Participações Societárias Ltda – em Recuperação Judicial.



BANCO CENTRAL DO BRASIL

RESOLUÇÃO Nº 3354

Altera e consolida as normas relativas à metodologia de cálculo da Taxa Básica Financeira - TBF e Taxa Referencial - TR.

O BANCO CENTRAL DO BRASIL, na forma do art. 9º da Lei 4.595, de 31 de dezembro de 1964, torna público que o CONSELHO MONETÁRIO NACIONAL, em sessão realizada em 31 de março de 2006, com base nos arts. 1º da Lei 8.177, de 1º de março de 1991, 1º da Lei 8.660, de 28 de maio de 1993, e 5º da Lei 10.192, de 14 de fevereiro de 2001,

RESOLVEU:

Art. 1º Estabelecer que, para fins de cálculo da Taxa Básica Financeira - TBF e da Taxa Referencial - TR, de que tratam os arts. 1º da Lei 8.177, de 1º de março de 1991, 1º da Lei 8.660, de 28 de maio de 1993, e 5º da Lei 10.192, de 14 de fevereiro de 2001, deve ser constituída amostra das 30 maiores instituições financeiras do País, assim consideradas em função do volume de captação efetuado por meio de certificados e recibos de depósito bancário (CDB/RDB), com prazo de 30 a 35 dias corridos, inclusive, e remunerados a taxas prefixadas, entre bancos múltiplos, bancos comerciais, bancos de investimento e caixas econômicas.

§ 1º Para efeito da constituição da amostra referida neste artigo, devem ser considerados:

I - como uma única instituição financeira, o conjunto de instituições de um mesmo conglomerado financeiro, nos termos do conceito estabelecido no Plano Contábil das Instituições do Sistema Financeiro Nacional (COSIF);

II - os somatórios dos valores de captação de CDB/RDB ao longo de cada semestre civil.

§ 2º O Banco Central do Brasil deve constituir a amostra de que trata este artigo até o décimo quinto dia útil dos meses de janeiro e julho, para vigorar a partir dos dias 1º de fevereiro e 1º de agosto de cada ano.

Art. 2º A TBF e a TR são calculadas a partir da remuneração mensal média dos CDB/RDB emitidos a taxas de mercado prefixadas, com prazo de 30 a 35 dias corridos, inclusive, com base em informações prestadas pelas instituições integrantes da amostra de que trata o art. 1º, na forma a ser determinada pelo Banco Central do Brasil.

Art. 3º As instituições referidas no art 1º não integrantes da amostra ali referida devem informar ao Banco Central do Brasil o montante, em reais, dos CDB/RDB emitidos a taxas de mercado prefixadas, com prazo de 30 a 35 dias corridos, inclusive.

Parágrafo único. O disposto neste artigo não se aplica às instituições que não efetuem captações por meio de CDB/RDB e que possuam saldo nulo relativamente a essas operações, desde que referida condição seja comunicada ao Banco Central do Brasil, observado,

Resolução nº 3354, de 31 de março de 2006.





BANCO CENTRAL DO BRASIL

ainda, que a emissão de CDB/RDB acarretará necessidade de imediata comunicação do fato àquela instituição.

Art. 4º Para cada dia do mês - dia de referência -, o Banco Central do Brasil deve calcular a TBF, para o período de um mês, com início no próprio dia de referência e término no dia correspondente ao dia de referência no mês seguinte, considerada a hipótese prevista no § 2º, inciso IV.

§ 1º Quando inexistente o dia correspondente ao dia de referência no mês seguinte, será considerado como término do período o dia primeiro do mês posterior.

§ 2º O cálculo referido neste artigo deve ser efetuado a partir das informações prestadas pelas instituições financeiras integrantes da amostra, desconsideradas as duas maiores e as duas menores taxas mensais médias ajustadas diferentes de zero informadas, de acordo com a seguinte metodologia:

I - em se tratando o dia de referência de dia útil, a TBF deve ser obtida a partir da taxa média ponderada das taxas consideradas, de acordo com a seguinte fórmula:

$$TBF_u = \frac{S Y_k \dots M_k}{S Y_k} \text{ (em \%), onde:}$$

S = somatório

M_k = taxa mensal média ajustada da k-ésima instituição;

Y_k = montante dos CDB/RDB emitidos pela k-ésima instituição;

II - em se tratando o dia de referência de dia não-útil:

a) deve ser calculado o índice correspondente à TBF efetiva-dia do dia útil imediatamente anterior ao dia de referência, conforme a fórmula abaixo:

$$I_{u-1} = (1 + TBF_{u-1} / 100)^{1/f}, \text{ onde:}$$

TBF_{u-1} = TBF relativa ao dia útil imediatamente anterior ao dia de referência;

f = número de dias úteis compreendidos no período de vigência da TBF u-1;

b) deve ser calculado o índice correspondente à TBF efetiva-dia do dia útil imediatamente posterior ao dia de referência, conforme a fórmula abaixo:

$$I_{u+1} = (1 + TBF_{u+1} / 100)^{1/g}, \text{ onde:}$$

Resolução nº 3354, de 31 de março de 2006.



BANCO CENTRAL DO BRASIL

TBF_{u+1} = TBF relativa ao dia útil imediatamente posterior ao dia de referência;

g = número de dias úteis compreendidos no período de vigência da TBF _{u+1};

c) deve ser calculada a média geométrica de I _{u-1} e I _{u+1}, conforme a fórmula abaixo:

$$I = \sqrt{I_{u-1} \cdot I_{u+1}};$$

d) a TBF deve ser obtida conforme a fórmula abaixo:

$$TBF_{nu} = 100 (I^h - 1) \quad (\text{em } \%), \quad \text{onde:}$$

h = número de dias úteis compreendidos no período de vigência da TBF relativa ao dia de referência;

III - a TBF da data-base relativa ao último dia útil do ano deve ser calculada conforme a fórmula abaixo:

$$TBF_z = 100 [(1 + TBF_u / 100)^{nz/nu} - 1] \quad (\text{em } \%), \quad \text{em que:}$$

TBF_z = TBF relativa ao último dia útil do ano;

TBF_u = TBF relativa ao penúltimo dia útil do ano;

nz = número de dias úteis compreendidos no período do último dia útil do ano, inclusive, ao dia correspondente de janeiro, exclusive;

nu = número de dias úteis compreendidos no período de vigência da TBF _u;

IV - quando a data de referência for o dia primeiro de um mês com número de dias maior que o número de dias do mês anterior, devem ser calculadas TBF adicionais - tantas quantas a diferença entre os números de dias desses meses, válidas para os períodos compreendidos entre o dia primeiro do mês em curso (data de referência) e os dias do próprio mês que não tenham correspondência no mês anterior -, ajustando-se a TBF relativa ao período de primeiro desse mês a primeiro do mês seguinte pelo número de dias úteis do seu próprio período de validade, de acordo com a seguinte fórmula:

$$TBF_a = 100 [(1 + TBF_1 / 100)^{x/y} - 1] \quad (\text{em } \%), \quad \text{onde:}$$



BANCO CENTRAL DO BRASIL

TBF1 = TBF relativa ao período de primeiro do mês em curso a primeiro do mês seguinte;

x = número de dias úteis compreendidos no período entre o dia primeiro do mês e o dia, desse mesmo mês, que não tenha correspondência no mês anterior;

y = número de dias úteis compreendidos no período de vigência da TBF1.

~~Art. 5º Para cada TBF obtida, segundo a metodologia descrita no art. 4º, deve ser calculada a correspondente TR, pela aplicação de um redutor "R", de acordo com a seguinte fórmula:~~

$$TR = 100 \cdot \left[\left(\frac{1 + TBF/100}{R} \right) - 1 \right] \text{ (em \%)}.$$

Art. 5º Para cada TBF obtida, segundo a metodologia descrita no art. 4º, deve ser calculada a correspondente TR, pela aplicação de um redutor "R", de acordo com a seguinte fórmula:

$$TR = \max \{ 0, 100 \cdot \left[\left(\frac{1 + TBF/100}{R} \right) - 1 \right] \} \text{ (em \%)}.$$
 (Redação dada pela Resolução 3.530, de 31/01/2008)

.....

~~§ 1º O valor do redutor "R" deve ser calculado para todos os dias, inclusive não-úteis, de acordo com a seguinte fórmula:~~

$$R = (a + b \cdot TBF/100), \text{ onde:}$$

TBF = TBF relativa ao dia de referência;

$$a = 1,005;$$

b = valor determinado de acordo com a tabela abaixo, em função da TBF obtida, segundo a metodologia descrita no art. 4º, em termos percentuais ao ano:

TBF (% a.a.)	b
TBF >= 16	0,48
16 >= TBF >= 15	0,44
15 >= TBF >= 14	0,40
14 >= TBF >= 13	0,36
13 >= TBF >= 12	0,32
12 >= TBF >= 11	0,28
TBF = 11	0,24

§ 1º O valor do redutor 'R' deve ser calculado para todos os dias, inclusive não-úteis, de acordo com a seguinte fórmula:

$$R = (a + b \cdot TBF/100), \text{ onde:}$$

Resolução nº 3354, de 31 de março de 2006.



BANCO CENTRAL DO BRASIL

TBF = TBF relativa ao dia de referência;

$a = 1,005$;

b = valor determinado de acordo com a tabela abaixo, em função da TBF obtida, segundo a metodologia descrita no art. 4º, em termos percentuais ao ano:

TBF (% a.a.)	b
TBF maior que 16	0,48
TBF menor ou igual a 16 e maior que 15	0,44
TBF menor ou igual a 15 e maior que 14	0,40
TBF menor ou igual a 14 e maior que 13	0,36
TBF menor ou igual a 13 e maior ou igual a 11	0,32

Redação dada pela Resolução 3.446, de 05/03/2007.

§ 2º Fica o Banco Central do Brasil autorizado a determinar o valor do parâmetro "b" no caso de a TBF obtida ser inferior a 11% a.a. (onze por cento ao ano).

§ 3º O Banco Central do Brasil deve calcular o redutor "R" utilizando, no processo, todas as casas decimais dos valores envolvidos, procedendo ao arredondamento do valor final para 4 casas decimais, com utilização das Regras de Arredondamento na Numeração Decimal (NBR 5891) estabelecidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT.

§ 4º Os valores do redutor "R" devem ser divulgados pelo Banco Central do Brasil quando da divulgação da TR.

Art. 6º O Banco Central do Brasil deve divulgar as TBF e as correspondentes TR no primeiro dia útil posterior ao dia de referência mencionado no art. 4º, caput.

Art. 7º A não prestação, a prestação com atraso ou a alteração extemporânea das informações requeridas por esta resolução sujeita a instituição ao pagamento de multa, nos termos da Resolução 2.901, de 31 de outubro de 2001.

Art. 8º Esta resolução entra em vigor na data de sua publicação, produzindo efeitos a partir do cálculo da TBF e da TR relativas ao dia 1º de abril de 2006, passando o fundamento de validade das Circulares 2.588, de 5 de julho de 1995, 2.905, de 30 de junho de 1999, 3.206, de 25 de setembro de 2003, e 3.309, de 11 de janeiro de 2006, a ser esta resolução.

Art. 9º Ficam revogadas, a partir de 1º de abril de 2006, as Resoluções 2.809, de 21 de dezembro de 2000, e 3.328, de 24 de novembro de 2005.

Brasília, 31 de março de 2006.

Henrique de Campos Meirelles
Presidente

Resolução nº 3354, de 31 de março de 2006.



BANCO CENTRAL DO BRASIL

Obs: retransmitida para retificar o § 3º do art. 5º.

Este texto não substitui o publicado no DOU e no Sisbacen.

Plano de Recuperação Judicial
Projeção de Resultados - Hipótese Alongamento
Crysalis Sempre Mio | Calçados Glauben | Golden Dreams

Doc. 2

em milhares de R\$

DRE PROJETADO	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11	Ano 12	Ano 13	Ano 14	Ano 15
RECEITA BRUTA	122.733	136.525	147.612	155.045	157.379	159.744	162.140	164.569	167.054	169.572	172.124	174.710	177.330	180.011	182.727
(-) DEDUÇÕES DA RECEITA	-27.615	-30.718	-33.213	-34.885	-35.410	-35.942	-36.482	-37.028	-37.587	-38.154	-38.728	-39.310	-39.899	-40.502	-41.114
(=) RECEITA OP. LÍQUIDA - ROL	95.118	105.807	114.399	120.160	121.968	123.801	125.659	127.541	129.467	131.418	133.396	135.400	137.431	139.508	141.613
(-) CUSTO PRODUTOS VENDIDOS - CPV	-74.549	-82.106	-87.887	-91.381	-91.812	-92.232	-93.616	-95.018	-96.453	-97.907	-99.380	-100.873	-102.386	-103.934	-105.502
(=) MARGEM DE CONTRIBUIÇÃO	20.569	23.701	26.512	28.778	30.157	31.569	32.043	32.523	33.014	33.512	34.016	34.527	35.045	35.575	36.111
(-) DESPESAS	-14.363	-15.977	-17.274	-18.144	-18.417	-18.694	-18.974	-19.259	-19.549	-19.844	-20.143	-20.445	-20.752	-21.066	-21.384
- Comerciais	-11.890	-13.226	-14.300	-15.020	-15.246	-15.475	-15.707	-15.943	-16.183	-16.427	-16.674	-16.925	-17.179	-17.439	-17.702
- Administrativas	-2.378	-2.645	-2.860	-3.004	-3.049	-3.095	-3.141	-3.189	-3.237	-3.285	-3.335	-3.385	-3.436	-3.488	-3.540
- Tributárias	-95	-106	-114	-120	-122	-124	-126	-128	-129	-131	-133	-135	-137	-140	-142
(=) RESULTADO OPERACIONAL	6.206	7.724	9.238	10.634	11.739	12.875	13.069	13.264	13.465	13.668	13.873	14.082	14.293	14.509	14.728
(+) / (-) Resultado Financeiro	-4.851	-5.307	-7.412	-7.644	-7.675	-7.705	-7.731	-7.756	-7.778	-7.797	-7.813	-7.826	-7.835	-7.841	-7.842
(+/-) Outras Receitas/Despesas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(=) LUCRO ANTES DO IRPJ/CSLL (LAIR)	1.356	2.417	1.826	2.990	4.064	5.171	5.337	5.509	5.687	5.870	6.060	6.256	6.458	6.668	6.886
(=) EBITDA	7.586	9.105	10.731	12.202	13.331	14.491	14.708	14.929	15.154	15.383	15.614	15.849	16.086	16.329	16.576

Plano de Recuperação Judicial
Projeção de Resultados - Hipótese Alienação de UPI
Crysalis Sempre Mio | Calçados Glauben | Golden Dreams

Doc. 3

em milhares de R\$

DRE PROJETADO	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11	Ano 12	Ano 13	Ano 14	Ano 15
RECEITA BRUTA	122.733	136.525	4.059	4.264	4.328	4.393	4.459	4.526	4.594	4.663	4.733	4.805	4.877	4.950	5.025
(-) DEDUÇÕES DA RECEITA	-27.615	-30.718	-375	-394	-400	-406	-412	-419	-425	-431	-438	-444	-451	-458	-465
(=) RECEITA OP. LÍQUIDA - ROL	95.118	105.807	3.684	3.869	3.928	3.987	4.046	4.107	4.169	4.232	4.296	4.360	4.425	4.492	4.560
(-) CUSTO PRODUTOS VENDIDOS - CPV	-74.549	-82.106	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(-) CUSTOS OPERACIONAIS	0	0	-553	-580	-589	-598	-607	-616	-625	-635	-644	-654	-664	-674	-684
(=) MARGEM DE CONTRIBUIÇÃO	20.569	23.701	3.131	3.289	3.338	3.389	3.439	3.491	3.544	3.597	3.651	3.706	3.762	3.819	3.876
(-) DESPESAS	-14.363	-15.977	-814	-855	-868	-881	-894	-908	-921	-935	-949	-964	-978	-993	-1.008
- Comerciais	-11.890	-13.226	-313	-329	-334	-339	-344	-349	-354	-360	-365	-371	-376	-382	-388
- Administrativas	-2.378	-2.645	-470	-493	-501	-508	-516	-524	-532	-540	-548	-556	-564	-573	-581
- Tributárias	-95	-106	-31	-33	-33	-34	-34	-35	-35	-36	-37	-37	-38	-38	-39
(=) RESULTADO OPERACIONAL	6.206	7.724	2.317	2.434	2.470	2.508	2.545	2.583	2.622	2.662	2.702	2.743	2.784	2.826	2.868
(+) / (-) Resultado Financeiro	-4.851	-5.307	-41	-43	-43	-44	-45	-45	-46	-47	-47	-48	-49	-50	-50
(+/-) Outras Receitas/Despesas	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(=) LUCRO ANTES DO IRPJ/CSLL (LAIR)	1.356	2.417	2.277	2.391	2.427	2.464	2.501	2.538	2.576	2.615	2.655	2.694	2.735	2.776	2.818
(=) EBITDA	7.586	9.105	2.397	2.514	2.550	2.588	2.625	2.663	2.702	2.742	2.782	2.823	2.864	2.906	2.948

Plano de Recuperação Judicial
Projeções de Amortizações | Hipótese Alongamento
Crysalis Sempre Mio | Calçados Glauben | Golden Dreams
Doc. 4

em milhares de R\$	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11	Ano 12	Ano 13	Ano 14	Ano 15
Previsão de Geração de Caixa															
EBITDA	7.566	9.105	10.731	12.202	13.331	14.491	14.708	14.929	15.154	15.383	15.614	15.849	16.086	16.329	16.576
(-) Despesa Financeiras Operacionais	(4.756)	(5.290)	(5.720)	(6.008)	(6.098)	(6.190)	(6.283)	(6.377)	(6.473)	(6.571)	(6.670)	(6.770)	(6.872)	(6.975)	(7.081)
(-) Despesa Financeiras Passivo - Recuperação Judicial (RJ)	(162)	(28)	(1.400)	(1.349)	(1.296)	(1.240)	(1.182)	(1.121)	(1.057)	(990)	(919)	(846)	(768)	(687)	(602)
(-) Receitas Financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(-) Depreciações e Amortizações	(1.379)	(1.381)	(1.493)	(1.568)	(1.592)	(1.616)	(1.640)	(1.664)	(1.690)	(1.715)	(1.741)	(1.767)	(1.793)	(1.821)	(1.848)
Base de Cálculo IR + CSLL	1.288	2.405	2.118	3.277	4.345	5.445	5.603	5.766	5.934	6.107	6.284	6.466	6.653	6.846	7.045
Uso de Prejuízos Acumulados	(386)	(722)	(635)	(983)	(1.303)	(1.633)	(1.961)	(2.286)	(2.608)	(2.927)	(3.243)	(3.556)	(3.866)	(4.172)	(4.475)
Saldo Prejuízos Acumulados	138.970	138.249	137.613	136.630	135.327	133.693	132.012	130.282	128.502	126.670	124.785	122.845	120.849	118.795	116.682
(*) Base Tributável IRRF + CSLL	902	1.684	1.482	2.294	3.041	3.811	3.922	4.036	4.154	4.275	4.399	4.526	4.657	4.792	4.931
(-) IRPJ + CSLL	(307)	(572)	(504)	(780)	(1.034)	(1.334)	(1.372)	(1.412)	(1.453)	(1.496)	(1.539)	(1.583)	(1.629)	(1.677)	(1.727)
(*) Resultado Líquido	982	1.833	1.614	2.497	3.311	4.149	4.270	4.394	4.522	4.653	4.788	4.927	5.070	5.217	5.368
(*) Retorno Deprec./Amort. (Não Desembolsáveis)	1.379	1.381	1.493	1.568	1.592	1.616	1.640	1.664	1.690	1.715	1.741	1.767	1.793	1.821	1.848
(*) Total de Geração de Caixa	2.361	3.214	3.107	4.065	4.902	5.765	5.910	6.058	6.211	6.368	6.529	6.694	6.863	7.037	7.216
(*) Dação em Pagamento	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(*) Alienação Imóveis	2.891														
(-) Reinvestimentos	(690)	(690)	(1.045)	(1.098)	(1.114)	(808)	(820)	(832)	(845)	(858)	(870)	(883)	(897)	(910)	(924)
(*) Fluxo de Caixa Livre (Free Cash Flow)	4.562	2.523	2.062	2.967	3.788	4.957	5.090	5.226	5.367	5.511	5.659	5.811	5.966	6.127	6.292

CLASSE	Saldo:	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11	Ano 12	Ano 13	Ano 14	Ano 15
TOTAL PREVISTO DE AMORTIZAÇÃO R.J.:																
I - TRABALHISTA	32.549	(2.793)	(589)	(1.056)	(1.107)	(1.160)	(1.216)	(1.274)	(1.335)	(1.399)	(1.467)	(1.537)	(1.611)	(1.688)	(1.769)	(1.854)
II - QUIROGRAFÁRIO Sub-classe A	2.231	(2.231)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
III - QUIROGRAFÁRIO Sub-classe B	754	(368)	(386)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IV - ME(S) e EPP(S) Sub-classe A	28.089	0	(1.017)	(1.066)	(1.117)	(1.171)	(1.227)	(1.286)	(1.348)	(1.412)	(1.480)	(1.551)	(1.626)	(1.704)	(1.785)	
IV - ME(S) e EPP(S) Sub-classe B	397	(194)	(203)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	1.079	0	(39)	(41)	(43)	(45)	(47)	(49)	(52)	(54)	(57)	(60)	(62)	(65)	(69)	
Saldo de Caixa após Amortização da RJ	1.769	1.934	1.005	1.860	2.628	3.741	3.816	3.891	3.967	4.044	4.122	4.200	4.278	4.358	4.438	
TOTAL PREVISTO DE AMORTIZAÇÃO TRIBUTÁRIO:	68.029	0	(1.200)	(1.800)	(2.400)	(2.400)	(3.000)	(3.000)	(3.000)	(3.000)	(3.000)	(3.000)	(3.000)	(3.000)	(3.000)	(3.000)
TRIBUTÁRIO	68.029	(1.200)	(1.800)	(2.400)	(2.400)	(2.400)	(3.000)	(3.000)	(3.000)	(3.000)	(3.000)	(3.000)	(3.000)	(3.000)	(3.000)	(3.000)
Saldo de Caixa Acumulado	1.769	2.504	1.709	1.169	1.397	2.738	3.554	4.445	5.412	6.456	7.578	8.778	10.056	11.414	12.853	

Handwritten signature

Plano de Recuperação Judicial
Projeções de Amortizações | Hipótese Alienação UPI por Terceiro
Crysalis Sempre Mío | Calçados Glauben | Golden Dreams
Doc. 5

em milhares de R\$	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11	Ano 12	Ano 13	Ano 14	Ano 15
Previsão de Geração de Caixa															
EJITDA	7.586	9.105	2.397	2.514	2.550	2.588	2.625	2.663	2.702	2.742	2.782	2.823	2.864	2.906	2.948
(-) Despesas Financeiras Operacionais	(4.756)	(5.290)	(41)	(43)	(43)	(44)	(45)	(45)	(46)	(47)	(47)	(48)	(49)	(50)	(50)
(+) Despesas Financeiras Passivo - Recuperação Judicial (RJ)	0	(28)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(+) Receitas Financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(-) Depreciações e Amortizações	(1.379)	(1.381)	(80)	(80)	(80)	(80)	(80)	(80)	(80)	(80)	(80)	(80)	(80)	(80)	(80)
Base de Cálculo IR + CSLL	1.288	2.405	2.277	2.391	2.427	2.464	2.501	2.538	2.576	2.615	2.655	2.694	2.735	2.776	2.818
Uso de Prejuízos Acumulados	(386)	(722)	(683)	(717)	(728)	(739)	(750)	(761)	(773)	(785)	(796)	(808)	(820)	(833)	(845)
Saldo Prejuízos Acumulados	139.357	138.249	137.566	136.848	136.120	135.381	134.631	133.869	133.097	132.312	131.516	130.707	129.887	129.054	128.209
(*) Base Tributável IRRF + CSLL	902	1.684	1.594	1.674	1.699	1.725	1.750	1.777	1.803	1.831	1.858	1.886	1.914	1.943	1.973
(-) IRPJ + CSLL	(307)	(572)	(542)	(569)	(578)	(586)	(595)	(604)	(613)	(622)	(632)	(641)	(651)	(661)	(671)
(*) Resultado Líquido	982	1.833	1.735	1.822	1.850	1.877	1.905	1.934	1.963	1.993	2.023	2.053	2.084	2.115	2.147
(+) Retorno Deprec/Amort. (Não Desembolsáveis)	1.379	1.381	0	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80
(*) Total de Geração de Caixa	2.361	3.214	1.735	1.902	1.930	1.957	1.985	2.014	2.043	2.073	2.103	2.133	2.164	2.195	2.227
(+) Dação em Pagamento	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(+) Alienação Imóveis	2.891														
(+) UPI - Terceiro	(690)	(690)	(40)	(40)	(40)	(40)	(40)	(40)	(40)	(40)	(40)	(40)	(40)	(40)	(40)
(-) Reinvestimentos			25.000												
(*) Fluxo de Caixa Livre (Free Cash Flow)	4.562	2.523	26.695	1.862	1.890	1.917	1.945	1.974	2.003	2.033	2.063	2.093	2.124	2.155	2.187

TOTAL PREVISTO DE AMORTIZAÇÃO R.J.:	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11	Ano 12	Ano 13	Ano 14	Ano 15
CLASSE SUB-CLASSE	Saldo:														
I - TRABALHISTA	28.382	(2.793)	(589)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
II - QUIROGRAFARIO Sub-classe A	2.231	(2.231)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
III - QUIROGRAFARIO Sub-classe B	754	(366)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IV - MEIS e EPPIS Sub-classe A	24.076	0	(24.076)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IV - MEIS e EPPIS Sub-classe B	397	(194)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IV - MEIS e EPPIS Sub-classe B	924	0	(924)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

Saldo de Caixa após Amortização da RJ	1.769	1.934	1.695	1.862	1.890	1.917	1.945	1.974	2.003	2.033	2.063	2.093	2.124	2.155	2.187
TOTAL PREVISTO DE AMORTIZAÇÃO TRIBUTÁRIO:	68.029	0	(1.200)	(1.800)	(2.200)	(2.200)	(2.200)	(2.200)	(2.200)	(2.200)	(2.200)	(2.200)	(2.200)	(2.200)	(2.200)
TRIBUTÁRIO	68.029	(1.200)	(1.800)	(2.200)	(2.200)	(2.200)	(2.200)	(2.200)	(2.200)	(2.200)	(2.200)	(2.200)	(2.200)	(2.200)	(2.200)
Saldo de Caixa Acumulado	1.769	2.504	2.398	2.060	1.750	1.467	1.213	987	790	623	485	379	303	258	245



Plano de Recuperação Judicial
Projeções de Amortizações | Hipótese Alienação UPI por Sociedade de Credores
Crysalis Sempre Mio | Calçados Glauben | Golden Dreams

Doc. 6

em milhares de R\$

Previsão de Geração de Caixa	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11	Ano 12	Ano 13	Ano 14	Ano 15
RENTADA	7.586	9.105	2.397	2.514	2.550	2.588	2.625	2.663	2.702	2.742	2.782	2.823	2.864	2.906	2.948
(+) Despesas Financeiras Operacionais	(4.756)	(5.290)	(41)	(43)	(43)	(44)	(45)	(45)	(46)	(47)	(47)	(48)	(49)	(50)	(50)
(-) Despesas Financeiras Passivo - Recuperação Judicial (RJ)	(162)	(28)	(620)	(598)	(574)	(549)	(524)	(496)	(468)	(438)	(407)	(374)	(340)	(304)	(267)
(+) Receitas Financeiras	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(-) Depreciações e Amortizações	(1.379)	(1.381)	(80)	(80)	(80)	(80)	(80)	(80)	(80)	(80)	(80)	(80)	(80)	(80)	(80)
Base de Cálculo IR + CSLL	1.288	2.405	1.657	1.794	1.853	1.914	1.977	2.042	2.108	2.177	2.247	2.320	2.395	2.472	2.551
Uso de Prejuízos Acumulados	(386)	(722)	(497)	(538)	(556)	(574)	(593)	(612)	(632)	(653)	(674)	(696)	(718)	(742)	(765)
Saldo Prejuízos Acumulados	139.357	138.970	137.752	137.214	136.658	136.083	135.490	134.878	134.245	133.592	132.918	132.222	131.504	130.762	129.997
(+) Base Tributável IRRF + CSLL	902	1.684	1.160	1.256	1.297	1.340	1.384	1.429	1.476	1.524	1.573	1.624	1.676	1.730	1.786
(-) IRPJ + CSLL	(307)	(572)	(394)	(427)	(441)	(456)	(471)	(486)	(502)	(518)	(535)	(552)	(570)	(588)	(607)
(=) Resultado Líquido	92	1.833	1.262	1.367	1.412	1.459	1.507	1.556	1.607	1.659	1.713	1.768	1.825	1.884	1.944
(+) Retorno Deprac./Amort. (Não Desembolsáveis)	1.379	1.381	0	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80	80
(=) Total de Geração de Caixa	2.361	3.214	1.262	1.447	1.492	1.539	1.587	1.636	1.687	1.739	1.793	1.848	1.905	1.964	2.024
(+) Pagão em Pagamento	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(+) Alienação Imóveis	2.891														
(+) UPI - Sociedade de Credores		25.000													
(-) Reinvestimentos	(690)	(690)	(40)	(40)	(40)	(40)	(40)	(40)	(40)	(40)	(40)	(40)	(40)	(40)	(40)
(=) Fluxo de Caixa Livre (Free Cash Flow)	4.562	27.823	1.222	1.407	1.452	1.499	1.547	1.596	1.647	1.699	1.753	1.808	1.865	1.924	1.984

TOTAL PREVISTO DE AMORTIZAÇÃO R.J.:	Ano 1	Ano 2	Ano 3	Ano 4	Ano 5	Ano 6	Ano 7	Ano 8	Ano 9	Ano 10	Ano 11	Ano 12	Ano 13	Ano 14	Ano 15
CLASSE	41.299	(25.589)	(468)	(490)	(514)	(538)	(564)	(591)	(620)	(649)	(681)	(713)	(748)	(783)	(821)
I - TRABALHISTA	2.231	(2.231)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
III - QUIROGRAFÁRIO Sub-classe A	754	(386)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
III - QUIROGRAFÁRIO Sub-classe B	36.515	(24.076)	(450)	(472)	(495)	(519)	(543)	(569)	(597)	(625)	(656)	(687)	(720)	(755)	(791)
IV - MEI(s) e EPPI(s) Sub-classe A	397	(203)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
IV - MEI(s) e EPPI(s) Sub-classe B	1.402	(924)	(17)	(18)	(19)	(20)	(21)	(22)	(23)	(24)	(25)	(26)	(28)	(29)	(30)

Saldo de Caixa após Amortização de RJ	1.769	1.934	754	916	938	960	982	1.004	1.027	1.049	1.072	1.094	1.117	1.140	1.163
TOTAL PREVISTO DE AMORTIZAÇÃO TRIBUTÁRIO:	68.029	0	(800)	(800)	(1.000)	(1.000)	(1.000)	(1.000)	(1.000)	(1.000)	(1.000)	(1.000)	(1.000)	(1.000)	(1.000)
TRIBUTÁRIO	68.029	(800)	(800)	(800)	(1.000)	(1.000)	(1.000)	(1.000)	(1.000)	(1.000)	(1.000)	(1.000)	(1.000)	(1.000)	(1.000)

Saldo de Caixa Acumulado	1.769	2.904	2.858	2.975	2.913	2.873	2.855	2.860	2.887	2.936	3.008	3.102	3.219	3.359	3.522
--------------------------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------	-------

[Handwritten Signature]



164/1.16.0000583-4 (CNJ):.0001264-30.2016.8.21.0164)

Vistos.

Vista ao Ministério Público do plano de recuperação judicial apresentado às fls. 889/1191.

Diligências legais.

Em 26/08/2016

Graziella Casaril Tonial,
Juíza de Direito.

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO
DA VARA JUDICIAL DA COMARCA DE TRÊS COROAS-RS**

PROCESSO: 164/1.16.0000583-4

**RECUPERAÇÃO JUDICIAL: CRYSLIS SEMPRE MIO - INDÚSTRIA E
COMÉRCIO DE CALÇADOS LTDA E
OUTROS.**

ROBERTO CARLOS HAHN, Administrador Judicial das empresas **Crysalis Sempre Mio, Calçados Glauben Ltda e Golden Dreams Ltda**, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência, apresentar relatório das atividades realizadas até a presente data, do relatório de verificação de créditos e a apresentação da nova relação de credores como determina o artigo 7º, § 2º da Lei nº 11.101/2005.

INTRODUÇÃO

Tendo sido deferido por V.Exa. o processamento do pedido de Recuperação Judicial das Empresas Crysalis Sempre Mio, Calçados Glauben Ltda e Golden Dreams Ltda, a partir do r. despacho publicado em 17/06/2016, iniciou-se a contagem do prazo para a apresentação do Plano de Recuperação Judicial, nos termos do art. 53 da Lei nº 11.101/2005, bem como da suspensão das ações previstas no art. 52, inc. III, do mesmo dispositivo legal.

Ato contínuo foi publicado o Edital contendo a Relação de Credores no dia 30/06/2016, quando se iniciou a verificação e habilitação dos créditos perante o Administrador Judicial que ocorreram a partir de mensagens eletrônicas (e-mails), correspondências, reuniões presenciais e através do site www.rchjudicial.com.br/crysalis (ferramenta virtual de atendimento e informação às demandas dos credores).

As divergências e habilitações apresentadas pelos credores, nos termos do art. 7º, parágrafo 1º, da Lei n. 11.101/2005 foram analisadas cada caso e ouvida, em contraditório, as empresas recuperandas.

Desde a sua nomeação por este douto Juízo, o Administrador Judicial vem observando as atribuições que lhe são designadas pela Lei n. 11.101/2005.

O desenvolvimento das atividades executadas pelo Administrador Judicial se pautou, sumariamente, pelas seguintes premissas de trabalho:

- 1) Estrita observância e cumprimento dos encargos atribuídos ao Administrador Judicial:
 - *Acompanhamento e fiscalização do processo de recuperação judicial.*
 - *Suporte e assessoramento eficiente às solicitações dos credores.*
- 2) Condução dos trabalhos de forma mediativa:
 - *Garantia do contraditório às empresas recuperandas acerca das divergências e habilitações apresentadas.*
 - *Condução das questões e problemas apresentados pelos credores – sobretudo no que tange às divergências e habilitações de créditos – de forma extrajudicial.*
 - *Recepção de credores para reuniões presenciais para fins de despacho e esclarecimento.*
- 3) Boas práticas de governança:
 - *Disponibilização de canais virtuais para contato junto aos credores a partir do site www.rchjudicial.com.br/crysalis/.*
 - *Estabelecimento prévio de uma dinâmica de respostas céleres, junto às recuperandas, em face das solicitações apresentadas pelos credores que necessitavam de informações a serem obtidas junto às recuperandas.*

ATIVIDADES DO ADMINISTRADOR JUDICIAL

Nesta seção, pretende-se sumarizar as atividades executadas pelo Administrador Judicial em relação ao processo de Recuperação Judicial em exame.

A descrição destas atividades obedecerá à organização e ao ordenamento proposto pelo legislador na Lei nº 11.101/2005, a partir da qual extraímos os encargos legais a ele atribuídos.

- 1) *Assinar, na sede do juízo, o termo de compromisso de bem e fielmente desempenhar o cargo, assumindo todas as responsabilidades a ele inerentes;*

Conforme dispõe o artigo 33 da Lei nº 11.101/2005, o Administrador Judicial assinou, no dia 23/06/2016, às 17:30 horas, junto à Vara Judicial da Comarca de Três Coroas, o Termo de Compromisso perante o MM Juiz Juliano Etchegaray Fonseca, magistrado responsável pelos autos de nº 164/1.16.0000583-4.

- 2) *Dar extratos dos livros do devedor, que merecerão fé de ofício, a fim de servirem de fundamento nas habilitações e impugnações de créditos;*

Em consonância ao disposto no art. 22, I, c, da Lei nº 11.101/2005, o Administrador Judicial vem fornecendo diligentemente as informações solicitadas pelos credores, inclusive ouvindo as recuperandas, de forma a primar pela eficiência e celeridade no fornecimento dos dados requeridos.

- 3) *Fiscalizar a administração, realizada pelo devedor, da recuperanda;*

Em observância ao disposto nos artigos 22, inc. II, alínea "c" e 64, caput, da Lei nº 11.101/2005, o Administrador Judicial tem observado as atividades internas e administrativas das recuperandas, analisando com zelo a condução da empresa.

Ademais, destaca-se que o Administrador reuniu-se com representantes das recuperandas no intuito de estabelecer, com ela, um alinhamento de atividades.

- 4) *Informar por carta em que local se encontra à disposição dos credores e demais interessados, bem como as informações de que dispõe acerca de seus créditos;*

Foram enviadas correspondências aos 3.553 credores informados pelas recuperandas, informando o deferimento da Recuperação Judicial, o crédito e a classe que cada crédito fora enquadrado, bem como informando o local na Comarca da recuperanda onde os credores poderiam reunir-se pessoalmente ou enviar correspondências.

- 5) *Fornecer, com presteza, todas as informações pedidas pelos credores interessados.*

Seguindo as prescrições previstas no art. 22, inc. I, alínea b, da Lei nº 11.101/2005, o Administrador Judicial disponibilizou com presteza as informações solicitadas pelos credores das recuperandas. As solicitações foram recebidas por telefone, por e-mail, por correspondência e, ainda, presencialmente, de forma a garantir que os credores tivessem amplo

acesso informacional ao andamento do processo.

6) Receber dos credores as manifestações de habilitação ou divergências quanto aos créditos relacionados;

Foram recebidas habilitações e divergências por parte dos credores, as quais foram analisadas e verificadas nos registros contábeis e de controles internos das recuperandas, buscando apurar o valor devido para a habilitação do crédito.

As habilitações e divergências, além da verificação de todos os relatórios contábeis e de controles internos das recuperandas foi elaborado o Relatório de Divergências a seguir, contendo gráficos ilustrativos dos créditos da recuperação judicial a partir destas manifestações.

7) Exigir dos credores, do devedor ou de seus administradores quaisquer informações necessárias para que possa se inteirar de todas as causas e situações da Recuperação Judicial;

Conforme disposto no art. 22, inc. I, letra d, da Lei nº 11.101/2005, o Administrador Judicial assegurou o direito ao contraditório às recuperandas, estabelecendo prazo definido para as respostas às solicitações feitas pelos credores, o que favoreceu a célere resposta às demandas apresentadas.

A partir das atividades desenvolvidas e outras, ainda, que vierem a ser requeridas por V. Exa., o Administrador Judicial espera ter cumprido, e ainda cumprir, com a sua maior função, que é de bem e lealmente auxiliar V. Exa. no processo de Recuperação Judicial e apresenta, a seguir o Relatório de Verificações de Créditos.

RELATÓRIO DE VERIFICAÇÃO DE CRÉDITOS DO ADMINISTRADOR JUDICIAL

Em atendimento ao disposto no artigo 7º, caput, da Lei nº 11.101/2005, a verificação dos créditos foi realizada com base nas informações e documentos juntados pela Recuperanda no processo de recuperação judicial, nos livros e nas demonstrações contábeis da Recuperanda, nos documentos apresentados pelos credores nas habilitações realizadas e nas informações e documentos fornecidos pelos credores e pela Recuperanda, a qual sempre atendeu com presteza às solicitações apresentadas.

A lista do Administrador Judicial foi iniciada por reprodução da lista da devedora, mantendo-se os credores, créditos e respectivas datas de vencimentos, desde que não tenham sido questionadas através de divergências de crédito ou apuradas inconsistências em diligências praticadas pelo Administrador Judicial.

Segundo o artigo 9º, II, da Lei nº 11.101/2005 c/c artigo 51, III, da mesma lei, o crédito habilitado na recuperação judicial deverá estar devidamente consolidado na data do seu respectivo ajuizamento, sendo responsabilidade do Administrador Judicial apresentar o quadro-geral de credores (artigo 18), sendo importante o ato de verificação e consolidação dos créditos, mesmo porque, o artigo 38 da Lei nº 11.101/2005 determina que "O voto do credor será proporcional ao valor de seu crédito, ressalvado, nas deliberações sobre o plano de recuperação judicial, o disposto no § 2º do art. 45 desta Lei".

Para tanto, foram tomadas as seguintes ações, as quais serão demonstradas no **Anexo 01**:

- 1) Verificação e ajuste de credores que estavam classificados como quirografários e deveriam ser classificados como credores enquadrados como microempresa ou empresa de pequeno porte;
- 2) Inclusão de novos créditos trabalhistas referentes acordos realizados na Justiça do Trabalho e de créditos quirografários e de pequenas e médias empresas originados antes do pedido de recuperação judicial que careciam de registros de entradas no sistema informatizado da recuperanda ou que se tomou ciência a partir desta;
- 3) Revisão de créditos trabalhistas, de acordos realizados na Justiça do Trabalho e de créditos quirografários e de pequenas e médias empresas originados antes do pedido de recuperação judicial que careciam de registros de entradas no sistema informatizado da recuperanda;
- 4) Inclusão e ajuste de honorários de peritos e honorários advocatícios de reclamantes através de certidões da Justiça do Trabalho.
- 5) Ajustes de créditos quirografários e de pequenas e médias empresas após o recebimento e verificação de impugnações de créditos apresentados pelos credores, bem como de ajustes a partir da verificação dos créditos pelo Administrador Judicial;
- 6) Conferência de créditos e informações prestadas pelo Administrador Judicial;
- 7) Exclusão de créditos a partir de informações de credores e a partir da verificação dos créditos pelo Administrador Judicial;
- 8) Cessão de crédito solicitada por credores.

Importante destacar que no Anexo 01 não será aplicado nenhum acréscimo de correção monetária ou juros sobre os valores, mantendo-os nominais.

Com base nessas verificações será apresentado novo Quadro Geral de Credores, desta vez elaborada pelo Administrador Judicial, os quais foram atualizados nos termos do artigo 9º, II da Lei nº 11.101/2005:

“Art. 9º. A habilitação do crédito realizada pelo credor nos termos do art. 7º, §1º, desta Lei, deverá conter:

(...)

II. o valor do crédito, atualizado até a data da decretação da falência ou do pedido de recuperação judicial, sua origem e classificação;” *(grifei)*

QUANTO À ATUALIZAÇÃO DOS CRÉDITOS VENCIDOS

Durante a verificação dos créditos pelo Administrador Judicial, foram recebidas várias habilitações e/ou divergências requerendo a atualização dos créditos com juros até a data do pedido de recuperação.

A respeito da atualização do crédito com o acréscimo de juros, assevera Manoel Justino Bezerra Filho:

“Na falência, o valor habilitado será atualizado até a data da sua decretação; o art. 124 estabelece que contra a massa não correm juros, contando-se os juros apenas até o dia da decretação da falência. Em caso de recuperação, embora o sistema de atualização seja o mesmo, o valor habilitado não será necessariamente o valor a ser pago na recuperação, pois o pagamento será feito de acordo com o plano aprovado.” (BEZERRA FILHO, Manoel Justino. Lei de recuperação de empresas e falência : Lei 11.101/2005 : comentada artigo por artigo. 8 ed. São Paulo: Revista dos Tribunais. 2013. p. 85)

Nesse sentido, o entendimento consolidado do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo sobre o tema:

Agravo de instrumento. Recuperação judicial. Habilitação de crédito. Atualização monetária e juros de mora. A habilitação de crédito na recuperação judicial exige a correção do valor até a data do requerimento da recuperação, acrescentando-se juros de mora de 1% ao mês também até então. Inteligência do art. 9º, II, da Lei n. 11.101/2005, e do art. 406 do Código Civil. Decisão mantida. Agravo não provido.” (TJSP. Agravo de Instrumento nº 2009041-35.2015.8.26.0000, Rel. Pereira Calças, julgado em 08/04/2015).

AGRAVO DE INSTRUMENTO. RECUPERAÇÃO JUDICIAL. IMPUGNAÇÃO AO CRÉDITO. PRELIMINAR. NULIDADE POR AUSÊNCIA DE FUNDAMENTAÇÃO. Inocorrência. MÉRITO. CORREÇÃO MONETÁRIA. Art. 9º, inciso II, da Lei n. 11.101/05. Correção monetária que não constitui “plus” ao valor do crédito. Mero fator de recomposição do poder de compra da moeda em face da inflação. Incidência a partir dos vencimentos dos títulos até a data do pedido de recuperação judicial. JUROS MORATÓRIOS. Admissibilidade. Aplicação da regra prevista para falência também para a recuperação judicial. Art. 124 da Lei n. 11.101/05. Incidência a partir dos vencimentos dos títulos até a data do pedido de recuperação judicial. Decisão reformada. Recurso provido.” (TJSP Agravo de Instrumento nº 2023707-07.2016.8.26.0000, Rel. Des. Hamid Bdine, julgado em 10.8.2016).

Com isso, optou-se em atualizar todos os créditos existentes, mesmo aqueles que não requereram sua atualização.

QUANTO À ATUALIZAÇÃO DOS CRÉDITOS VINCENDOS

Nada obstante a falta de dispositivo claro na fase recuperacional, como é o do artigo 124 da Lei nº 11.101/2005, evidente, que ante o **princípio da igualdade entre os credores**, o mesmo é aplicável, devendo ser apurado os juros corridos até a data do ajuizamento da recuperação judicial para integrar o crédito sendo que os posteriores serão calculados e pagos, nos exatos termos do plano aprovado.

Contudo, desde as leis anteriores regentes dos processos de concordatas e falências e após o surgimento da indexação das dívidas no país (em caráter geral, após a edição da Lei nº 6.899/1981) o interprete via-se frente a uma celeuma, ou seja, um crédito com data de vencimento posterior ao início da concordata ou decretação da falência, qual seria o critério para adequá-lo às mencionadas datas?

A solução restou pacificada da seguinte forma:

- a) as dívidas com valores nominais para vencimentos posteriores às datas mencionadas tem os juros reduzidos à razão de 12% ao ano, pro rata dies tempore, salvo se há documento indicando a incidência de juros por valor diverso, hipótese em que se faz a adequação com lastro nos juros contratados ou imposto por lei especial;
- b) se o título tem um valor nominal em data posterior às datas retro agitadas (ajuizamento da

recuperação ou decreto de falência), há que se operar a desindexação, pelo mesmo critério legal/judicial ou aquele constante do documento, sob pena da geração de um critério maior no momento da adequação no tempo do quadro geral de credores ou pura e simplesmente anotar-se no quadro que o valor do principal é devido na data "x" (data posterior ao ajuizamento ou decreto de falência), para que uma fórmula matemática passe a considerar esse fato, como atualização inicial diversa da atualização dos créditos que foram consolidados (atualização e juros) até às datas próprias da Lei nº 11.101/2005.

Em relação ao vencimento após o pedido de Recuperação Judicial há poucas citações a esse respeito, entretanto, podemos citar:

"... juros posteriores ao pedido não integram o crédito a ser verificado. Créditos que no tempo do pedido de recuperação ainda não vincendos, deverão ser descontados a valor presente para que sejam habilitados..." (AYOUB, Luiz Roberto; CAVALLI, Cássio. A construção jurisprudencial da recuperação judicial de empresas. Rio de Janeiro: Forense. 2013. p. 175/176)

Nesse sentido, o entendimento do E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo sobre o tema:

RECUPERAÇÃO JUDICIAL. Habilitação de crédito trabalhista. Expurgo de juros moratórios computados após o pedido de recuperação judicial. Exclusão correta. Art. 9º II c/c 124 LRF. Possibilidade de redução do valor contido na certidão expedida pela Justiça trabalhista, sem que reste configurada violação à coisa julgada. Recurso desprovido. (TJSP. Agravo de Instrumento nº 2037350-37.2013.8.26.0000. 1ª Câmara. Julgado em 03/04/2014)

Do referido Acórdão extrai-se o seguinte trecho:

Dispõe o art. 9º II da LRF que a habilitação de crédito realizada pelo credor deverá conter o valor do crédito, atualizado até a data da decretação da falência ou do pedido de recuperação judicial. Anota-se que atualização monetária corresponde a mera recomposição da moeda e não se confunde com aplicação de juros moratórios. Ou seja, a norma fala de correção, mas não de juros. Apenas o art. 124 da LRF, inserto no capítulo das disposições específicas aplicáveis à falência, dispõe que contra a massa falida não são exigíveis juros vencidos após a decretação da falência, previstos em lei ou em contrato, se o ativo apurado não

bastar para o pagamento dos credores subordinados. Ou seja, se de habilitação em falência se tratasse, não poderia o agravante incluir os juros moratórios, ainda que reconhecidos pelas agravadas perante a Justiça trabalhista, sob pena de violação da *pars conditio creditorum*. Aplica-se a norma do art. 124 da LRF à recuperação judicial? Temos que sim. A LRF não pode ser aplicada de forma estanque, a despeito das especificidades de cada capítulo, sendo permitida uma interpretação sistemática conforme o caso concreto. Se assim o é, o art. 9º II da LRF deve ser interpretado à luz do art. 124, para permitir o acréscimo ao valor do crédito habilitado, de atualização monetária até a data do pedido de recuperação judicial, e da mesma forma em relação aos juros moratórios. O §1º do art. 39 da Lei 8177/91, que prevê a incidência de juros aos débitos trabalhistas desde o ajuizamento da reclamatória até seu efetivo pagamento, não conflita com a norma do art. 9º II da LRF, em razão da especificidade desta no caso concreto. Da mesma forma, em relação ao art. 405 do CC. Independentemente do percentual de juros a ser aplicado, o termo final para sua incidência, em se tratando de habilitação de crédito trabalhista, é a data do ajuizamento do pedido de recuperação.” (TJSP. Agravo de Instrumento nº 2037350-37.2013.8.26.0000. 1ª Câ. Res. de Direito Empresarial. Rel. Des. Teixeira Leite. Julgado em 03/04/2014)

Assim, os créditos, excluídos os trabalhistas, com vencimentos posteriores a 30 dias da data do pedido da recuperação judicial tiveram seus valores reduzidos aplicando o percentual dos juros legais (1,00% ao mês) ou dos juros contratados. Exceto os créditos que havia contrato com taxa contratada diferente, que é o caso da Leme Multisetorial IPCA – Fundo de Investimento em Direitos Creditórios que teve seu contrato corrigido por juros 9,5% a.a., calculados diariamente sob forma de capitalização composta, com base em um ano de 252 dias úteis, incidentes a partir da data de emissão das Notas Promissórias.

Os créditos que tem vencimento em até 30 dias da data do pedido da recuperação (07/06/2016), não sofreram alterações.

Ressalte-se que o cômputo dos juros de mora além da data do pedido da recuperação judicial cria uma situação eminentemente prejudicial à coletividade de credores em concurso e, no caso concreto, a exclusão de juros se mostra correta, devendo ser adotado o marco temporal correto.

Com esse critério, muitos credores que tiveram seus créditos informados e confirmados poderão sofrer alterações no novo quadro-geral de credores que ora será apresentado.

Para que todos os créditos tenham o mesmo critério e devidamente atualizados até a data do pedido de recuperação judicial (**princípio da igualdade entre os credores**), foi elaborada planilha que será apresentada no **Anexo 03**, onde constam os totais de créditos por credor e classe de credores.

Na **coluna 4**, constam os créditos informados pela recuperanda na ocasião do pedido de recuperação judicial.

Na **coluna 5**, constam os ajustes efetuados pela recuperanda e pelo Administrador Judicial com base em verificação da documentação, impugnação de clientes e novos ofícios recebidos da Justiça do Trabalho determinando a inclusão de acordos celebrados na esfera trabalhista.

Na **coluna 6**, constam os valores nominais (sem juros e correção) dos novos valores apurados pelo Administrador Judicial.

Na **coluna 7**, constam as atualizações monetárias dos valores desde a data de seu vencimento até a data do pedido de recuperação judicial ocorrida em 07/06/2016. Para os créditos trabalhistas foi atualizado pelo IGP-DI e para os demais créditos pelo IGP-M.

Na **coluna 8**, constam juros de 1% a.m. calculados sobre os valores atualizados e vencidos, incidentes desde o vencimento do crédito até a data do pedido de recuperação judicial ocorrida em 07/06/2016.

Na **coluna 9**, constam os valores atualizados e sobre as parcelas vencidas calculados juros de 1% a.m. até a data do pedido de recuperação judicial ocorrida em 07/06/2016.

Na **coluna 10**, constam juros para fins de trazer a valor presente os valores com vencimento superior a 30 dias do Plano de Recuperação até a data do pedido de recuperação judicial ocorrida em 07/06/2016. Não estão sendo trazidos a valor presente os créditos da categoria de credores trabalhistas. Para créditos que haviam convenionados/contratados juros, o juro aplicado é o contratado e para os demais créditos foi utilizada a taxa de juros de 1% a.m.

Por fim, na **coluna 11**, contam os créditos atualizados monetariamente acrescidos de juros sobre as parcelas vencidas e deduzidos juros sobre as parcelas vincendas, tendo, assim, como os créditos existentes na data do pedido de recuperação judicial ocorrida em 07/06/2016.

Esta é a forma que entendo ser a mais correta para que todos os credores tenham seus créditos/valores trazidos aos mesmos patamares sem a ocorrência de encargos financeiros e assim seguir o **princípio da igualdade entre os credores**.

Nessa situação, podemos exemplificar o caso do credor RedFactor Factoring e Fomento Comercial S/A. **(Anexo 04)**

O débito informado pela recuperanda no valor de R\$ 5.821.710,91 teve origem na renegociação de débitos passados ocorrida em 05/04/2016 e foi ajustado o pagamento em 48 parcelas mensais e consecutivas de R\$ 121.000,00, com primeiro vencimento em 25/05/2015 e a última em 25/04/2020, sendo que nesse valor foram computados juros remuneratórios de 1% a.m..

Esse débito não é o valor devido na data do pedido de Recuperação Judicial. Ele é devido ao longo de 4 anos após o pedido e nele está computado juros remuneratórios.

No Plano de Recuperação Judicial, deverá tratar das correções que os créditos habilitados incorrerão e, nesse exemplo, incorrerá em dupla correção. Uma pela renegociação e outra pela atualização dos créditos a ser contado a partir do pedido de Recuperação Judicial conforme o plano tratar.

Assim, caso não ser trazido a valor presente, os credores com parcelas com vencimento a longo prazo estariam sendo “beneficiados” pois em suas parcelas foram computados juros os quais foram contratados para serem pagos em longo prazo e deveriam ser pagos conforme proposta do plano de recuperação judicial.

Nessa situação é como se vencesse antecipadamente um contrato que venceria ao final de 4 (quatro) anos.

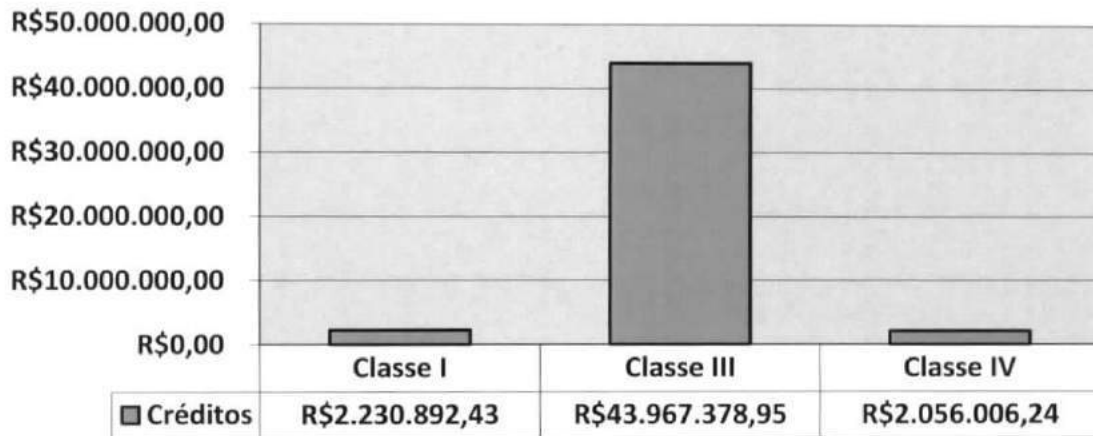
Assim, não há justificativa plausível para que se determine a resolução de contratos e o vencimento antecipado das obrigações da empresa recuperanda em função exclusivamente do ajuizamento de pedido de recuperação judicial, pois, impor tal fato à recuperanda significa penalizá-las por exercer o direito, previsto em lei, de recorrer ao Poder Judiciário para se superar a grave crise econômico-financeira que lhes acomete.

Importante destacar que a atualização monetária ou outra forma de indexação do crédito consolidado na data do ajuizamento, **bem como se incidirão ou não juros sobre o valor consolidado no período posterior ao ajuizamento da recuperação judicial é matéria a ser tratada no plano de recuperação judicial**, cuja aprovação dependerá da manifestação de vontade expressa ou presumida dos credores (credores que não objetam o plano ou quando objetam deixam de comparecer a Assembleia-geral de Credores - AGC para externar seu voto).

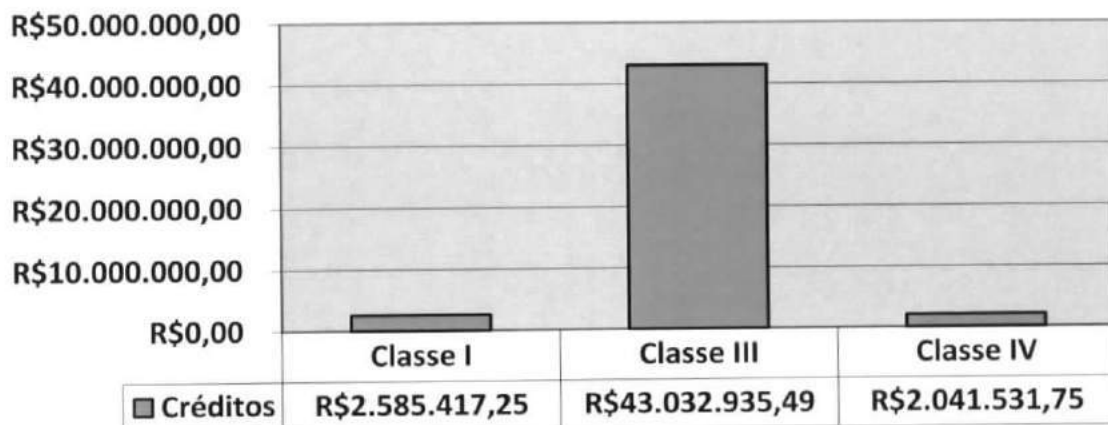
1204
F

QUANTO À DISPOSIÇÃO DOS CRÉDITOS

Os créditos originalmente apresentados foram no valor de R\$ 48.254.277,62 estavam assim distribuídos:

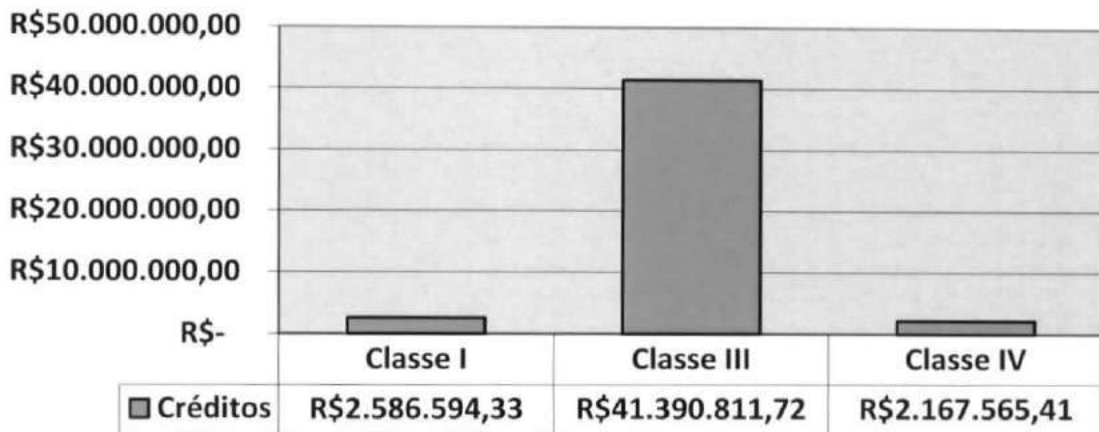


Após a conferência e ajustes, os valores nominais passaram para o valor de R\$ 47.664.079,91, os créditos passaram a ser assim distribuídos:

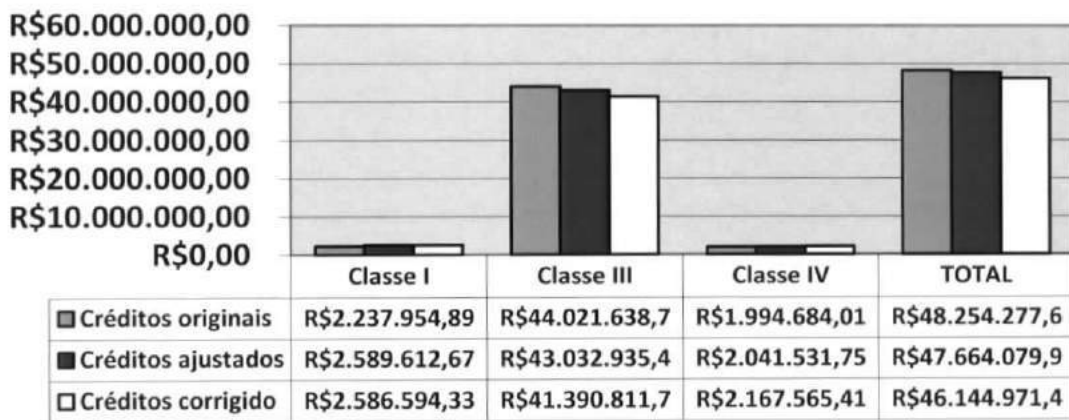


Considerando a atualização monetária até a data do pedido de Recuperação Judicial e incluindo juros sobre parcelas vencidas e descontados juros sobre parcelas vincendas, os créditos passaram a totalizar R\$ 46.144.971,46 assim distribuídos:

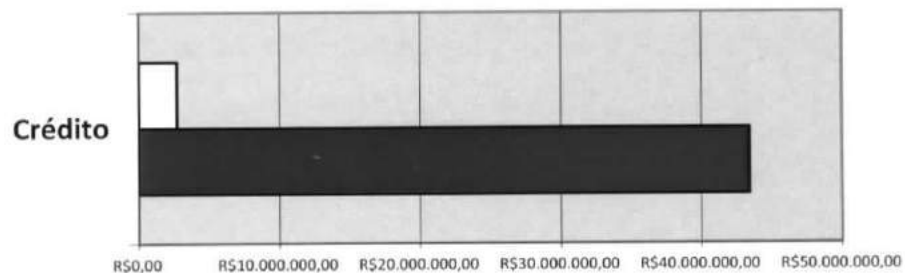
1205
J



Comparando as variações podemos assim demonstrar:



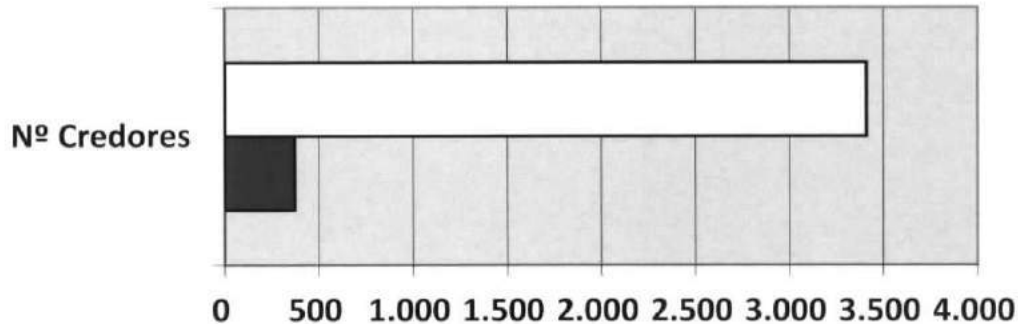
Este relatório está sendo concluído após a recuperanda apresentar o Plano de Recuperação Judicial, e assim, os créditos por faixa de valores sugeridos pela recuperanda podem ser assim demonstrados:



Crédito	
□ Até R\$ 5.000	R\$2.725.148,86
■ Acima de R\$ 5.000	R\$43.419.822,60

[Handwritten signature]

Os créditos até o montante individual de R\$ 5.000,00 totalizam R\$ 2.725.148,86, enquanto os créditos superiores a R\$ 5.000,01 totalizam R\$ 43.419.392,31.



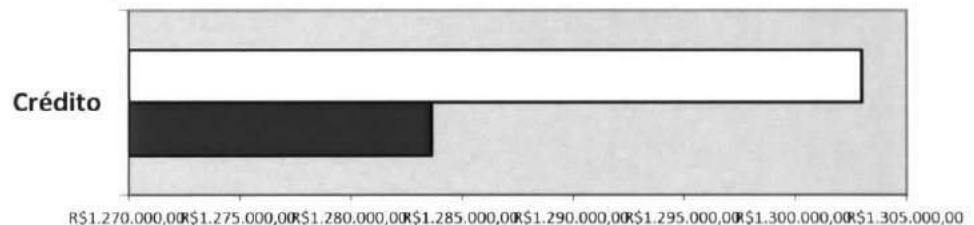
	Nº Credores
□ Até R\$ 5.000	3.411
■ Acima de R\$ 5000	372

Os créditos até o montante individual de R\$ 5.000,00 são em número de 3.411, enquanto os créditos superiores a R\$ 5.000,01 são em número de 372.

Se fizermos a média encontraremos **R\$ 798,93** por credor para créditos até R\$ 5.000,00, enquanto a média de **R\$ 116.719,95** por credor para créditos superiores a R\$ 5.000,01.

Entre cada classe, os créditos por faixa de valores podem ser assim demonstrados:

a) Trabalhista



	Crédito
□ Até R\$ 5.000	R\$1.302.980,62
■ Acima de R\$ 5.000	R\$1.283.613,71

Os créditos trabalhistas até o montante individual de R\$ 5.000,00 totalizam R\$ 1.302.980,62, enquanto os créditos superiores a R\$ 5.000,01 totalizam R\$ 1.283.613,71.



COMARCA DE TRÊS COROAS
VARA JUDICIAL

Rua Felipe Bender, 373 - CEP: 95660000

Fone: 51-3546-1472

TERMO DE ENCERRAMENTO DE VOLUME

Processo nº: 164/1.16.0000583-4 (CNJ:.0001264-30.2016.8.21.0164)
Natureza: Recuperação de Empresa
Autor: Crystalis Sempre Mio - Indústria e Comércio de Calçados Ltda
Calçados Glauben Ltda
Golden Dreams Participações Societárias Ltda
Réu: Crystalis Sempre Mio - Indústria e Comércio de Calçados Ltda
Calçados Glauben Ltda
Golden Dreams Participações Societárias Ltda
Data: 31 de agosto de 2016
Local: Vara Judicial

OBJETO: procedi o encerramento do VI VOLUME dos autos do processo supramencionado, com o número de fls. 1207. Nada mais.

José Lauro da Fonseca Jr.
of. Escrevente