

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 1ª VARA REGIONAL EMPRESARIAL E DE CONFLITOS DE ARBITRAGEM DA 1ª REGIÃO ADMINISTRATIVA JUDICIÁRIA DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Processo nº 1000808-47.2024.8.26.0260

MONTE CASTELO REI ARTHUR PROMOÇÕES E EVENTOS LTDA. e OUTRAS (em conjunto "Recuperandas" ou "Grupo Monte Castelo"), neste ato representadas por seus advogados, vêm, tempestivamente¹, à presença de Vossa Excelência, nos autos da sua Recuperação Judicial em epígrafe, em atenção aos termos do art. 53 da Lei 11.101/2005, **reiterar** a apresentação de seu Plano de Recuperação Judicial (**DOC. 1**), integrado pelo Laudo de Viabilidade Econômico-Financeira (**DOC. 2**) e do Laudo de Avaliação de Bens e Ativos (**DOC. 3**) do Grupo Monte Castelo. Por algum lapso sistêmico, todos os documentos juntados anteriormente foram desacompanhados de suas respectivas assinaturas digitais.

¹ A r. decisão que deferiu o processamento da Recuperação Judicial do Grupo Monte Castelo foi proferida às fls. 1.220/1.227, em 23/05/2024 (quinta-feira) e disponibilizada no Diário da Justiça Eletrônico em 24/05/2024 (sexta-feira), cuja publicação ocorrera no dia útil subsequente, em 27/05/2024 (segunda-feira), conforme se verifica da certidão de fls. 1.237/1.240. Assim, em conformidade com os termos do caput do art. 53 da Lei 11.101/2005 e art. 224, §2º do Código de Processo Civil, o prazo de 60 (sessenta) dias corridos para apresentação do Plano de Recuperação Judicial, iniciou-se em 28/05/2024 (quarta-feira) e findar-se-á somente em 26/07/2024 (sexta-feira), demonstrando a tempestividade da apresentação do presente Plano de Recuperação Judicial.



Desta forma, requer-se a juntada dos documentos anexos e o cancelamento do peticionamento anterior, já que desacompanhados de assinaturas.

Com efeito, as Recuperandas requerem seja autorizada a publicação do Edital de Aviso aos Credores acerca da entrega do Plano de Recuperação Judicial, bem como do Laudo de Viabilidade Econômico-Financeira e do Laudo de Avaliação de Bens e Ativos, nos termos do parágrafo único do art. 53 da Lei 11.101/2005, para os devidos fins.

Por fim, caso não sejam apresentadas objeções no prazo previsto no art. 55 da Lei 11.101/2005, requer-se a homologação do Plano de Recuperação Judicial e a concessão da recuperação judicial ao Grupo Monte Castelo, nos termos do art. 58 da Lei 11.101/2005.

Termos em que, pedem deferimento.

São Paulo/SP, 26 de julho de 2024

LARISSA ESPELHO MAIA

OAB/SP nº 431.587

DANIEL MACHADO AMARAL

OAB/SP nº 312.193

CARLOS ROBERTO DENESZCZUK ANTONIO

OAB/SP nº 146.360

DOC. 1

MONTE CASTELO PROMOÇÕES E EVENTOS LTDA.

MONTE CASTELO EXCALIBUR PROMOÇÕES E EVENTOS LTDA.

MONTE CASTELO REI ARTHUR PROMOÇÕES E EVENTOS LTDA.

NEVES & RODRIGUEZ CONSTRUTORA E SERVICOS LTDA.

PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL



PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL

MONTE CASTELO PROMOÇÕES E EVENTOS LTDA.

MONTE CASTELO EXCALIBUR PROMOÇÕES E EVENTOS LTDA.

MONTE CASTELO REI ARTHUR PROMOÇÕES E EVENTOS LTDA.

NEVES & RODRIGUEZ CONSTRUTORA E SERVICOS LTDA.

1ª Vara Regional de Competência Empresarial e de
Conflitos Relacionados à Arbitragem

Processo Número: 1000808-47.2024.8.26.0260

Administrador Judicial: Valorize Administração Ltda.
Dra. Lorena Larranhagas Mamedes

Assessoria Jurídica: DASA Advogados – Sociedade de Advogados
Dr. Daniel Machado Amaral
Dra. Larissa Espelho Maia

Assessoria Empresarial: Nordex Consultoria, Assessoria e Treinamento Ltda.
Eng. Eduardo Marques Bazani
Eng. Emilio Moreira Junior
Eng. Fábio Carvalho Santiago

“O plano de recuperação judicial se desenvolverá sob aspectos relevantes no sentido de atender os direitos creditícios em geral, tomando-se por base a gradação de pagamentos disciplinados na Lei 11.101 de 09 de fevereiro de 2005 de acordo com a geração de fluxo de caixa projetado para 17 (dezessete) anos, com o objetivo de demonstrar a capacidade de pagamento e a recuperação da empresa.”



ÍNDICE

SUMÁRIO	6
1. Apresentação do Plano de Recuperação Judicial	8
1.1. Abreviações e Definições	8
2. O Grupo Monte Castelo	10
3. A Situação Patrimonial das Sociedades Recuperandas e as Razões da Crise Econômico-Financeira	17
4. Mercado de Atuação	20
4.1 Eventos	20
4.1.1. Balanço do Setor de Eventos	20
4.1.2. Geração de Empregos	22
4.1.3. Mercado de Festas e Casamentos	23
4.1.4. Conclusão	24
4.2. Construção Civil	24
4.2.1. Balanço do Setor de Construção Civil	24
4.2.2. Geração de Empregos	25
4.2.3. Custos da Construção e Expectativas	26
4.2.4. Mercado Imobiliário	27
4.2.5. Crescimento do Mercado de Alto Padrão	28
4.2.6. Perspectivas Futuras	29
4.2.7. Conclusão	29
5. O Plano de Recuperação Judicial	30
5.1. Meios de Recuperação	31
5.1.1. Plano de Ação de Reestruturação	31



5.2. Administração do Patrimônio	34
5.3. Atualização de Equipamentos e Ativos Obsoletos	34
5.4. Laudo de Avaliação dos Ativos	35
6. Estudo de Viabilidade Econômica	35
6.1. Quadro de Credores	36
6.2. Premissas Utilizadas no Planejamento	38
6.3. Projeções de Fluxo de Caixa	39
7. Proposta de Pagamento	41
7.1. Credores Trabalhistas – Classe I	41
7.2. Credores Garantia Real – Classe II	41
7.2.1. Da Proposta de Pagamento com o Insucesso Venda de Ativos	42
7.3. Credores Quirografários – Classe III	42
7.4. Credores ME e EPP – Classe IV	43
7.5. Créditos Controvertidos não Habilitados	43
7.6. Otimizando os Pagamentos aos Credores	44
7.7. Credor Parceiro	44
7.8. Leilão Reverso dos Créditos	45
7.9. Procedimentos Gerais	46
8. Aprovação do Plano	47
8.1. Novação de Dívidas do Passivo e Outras Avenças	48
8.2. Quitação	49
8.3. Aprovação do Plano por Termo de Adesão	49
8.4. Descumprimento do Plano	50
9. Encerramento da Recuperação Judicial	50



10. Considerações Finais, Conclusão e Resumo do Plano	50
Referências Bibliográficas	53
Anexo A – Quadro Geral de Credores	54
Anexo B – Fluxo de Caixa Projetado	59
Anexo C – Laudo de Avaliação de Ativos	64



SUMÁRIO

Este documento foi elaborado nos termos do artigo 53 da Lei 11.101/05 Lei de Falências e Recuperação de Empresas – LFRE, sob a forma de um Plano de Recuperação Judicial para as empresas **MONTE CASTELO PROMOÇÕES E EVENTOS LTDA, MONTE CASTELO EXCALIBUR PROMOÇÕES E EVENTOS LTDA, MONTE CASTELO REI ARTHUR PROMOÇÕES E EVENTOS LTDA e NEVES & RODRIGUEZ CONSTRUTORA E SERVICOS LTDA.**

Para elaboração deste Plano, consideram-se os princípios estabelecidos no artigo 47 da Lei 11.101/05.

“A recuperação judicial tem por objetivo viabilizar a superação de crise econômico-financeira da empresa a fim de permitir a manutenção da fonte produtora, do emprego dos trabalhadores e dos interesses dos credores, promovendo, assim, a preservação da empresa, sua função social e o estímulo à atividade econômica”.

Para o devido suporte na elaboração do Plano de Recuperação Judicial as Empresas contrataram a NORDEX CONSULTORIA ASSESSORIA E TREINAMENTO LTDA., empresa especializada em reestruturação de empresas.

O presente Plano de Recuperação Judicial tem por objetivo elucidar as ações necessárias para a reestruturação das Recuperandas, abrangendo medidas no âmbito jurídico, financeiro, administrativo e operacional, incluindo medidas que deverão ser adotadas visando a recuperação da competitividade, capacidade econômica, e desenvolvimento de seus negócios de forma organizada e eficiente, possibilitando assim, o cumprimento da proposta de quitação de seu passivo.

As condições descritas no presente plano atendem às exigências da Lei de Falências e Recuperação de Empresas e foram preparadas tendo em vista as mais modernas técnicas de administração e de gestão empresarial.



Apoiado nas informações prestadas pelas empresas e pelos documentos entregues em juízo, conforme artigo 51 da Lei 11.101/05, a demonstração da viabilidade econômica, de que trata o artigo 53 da referida Lei, é observada na compatibilidade entre a geração de caixa e o fluxo de pagamentos, apresentado no anexo “B”.

Considerando que a proposta para pagamento da dívida apresentada neste Plano está embasada nas informações financeiras, projeções de resultados das empresas e nas perspectivas de mercado, e, que tem por objetivo elucidar soluções viáveis para que as Recuperandas superem sua crise econômico-financeira e reestruture seu negócio, almeja-se sua aprovação pelos credores habilitados na recuperação e, conseqüentemente, a homologação pelo MM. Juízo.

Nossos trabalhos foram baseados na situação atual das empresas e em dados e informações fornecidas pela administração, incluindo estimativas que refletem suas melhores perspectivas sobre o desempenho do negócio. A coerência dessas informações com os documentos que lhes deram origem foi considerada fidedigna, não implicando ao trabalho da consultoria contratada, a responsabilidade pela revisão, validação, perícia ou auditoria.

Nesse sentido, a implementação das medidas relatadas no presente Plano, bem como os resultados obtidos e informações financeiras são de exclusiva responsabilidade do Corpo Diretivo das Recuperandas e seus Administradores.



1. Apresentação do Plano de Recuperação Judicial

1.1. Abreviações e Definições

Para uma melhor compreensão e análise do presente Plano de Recuperação Judicial, os seguintes termos, quando utilizados neste documento, devem ser entendidos consoantes as seguintes definições:

“**AGC**”: Assembleia Geral de Credores;

“**Ativos não operacionais**”: Todo e qualquer ativo imobilizado das Empresas que não possua, precipuamente, a finalidade produtiva;

“**Ativos Operacionais**”: Todo e qualquer ativo imobilizado das Empresas que possua, precipuamente, a finalidade produtiva e de geração de caixa;

“**Créditos**”: Significa cada crédito devido por cada um dos Credores contra as Recuperandas;

“**Créditos Não Sujeitos**” / “**Credores Aderentes**”: Créditos não sujeitos à Recuperação Judicial conforme disposto na LFRE. Estão inclusos nesta definição os débitos fiscais, os contratos de venda com cláusula de reserva de domínio, débitos garantidos por alienação fiduciária, operações de leasing (arrendamento mercantil), Adiantamento de Contratos de Câmbio (ACC), e contratos de venda de imóvel que contenha a cláusula de irrevogabilidade e irretratabilidade.

“**Credores**”: Significa todos os credores em conjunto;

“**Credores Trabalhistas**” “**Classe I**”: Significa os titulares de créditos derivados da legislação do trabalho ou decorrentes de acidentes de trabalho;

“**Credores com Garantia Real**” “**Classe II**”: Significa os titulares de créditos com garantia real;

“**Credores Quirografários**” “**Classe III**”: Significa titulares de créditos quirografários, com privilégio especial, com privilégio geral ou subordinado;



“**Credores Classe Especial**” “**Classe IV**”: Significa titulares de créditos enquadrados como microempresa ou empresa de pequeno porte;

“**Credores Sócios**”: Significa Credores que sejam sócios das Recuperandas;

“**Empresas**”, ou “**Recuperandas**”, ou “**Grupo Monte Castelo**”: denominação das Recuperandas: **Monte Castelo Promoções e Eventos Ltda., Monte Castelo Excalibur Promoções e Eventos Ltda., Monte Castelo Rei Arthur Promoções e Eventos Ltda. e Neves & Rodriguez Construtora e Serviços Ltda.**

“**LFRE**”: Lei de Falências e Recuperação de Empresas ou Lei 11.101 de 09 de fevereiro de 2.005; e,

“**Plano de Recuperação Judicial**” ou “**Plano**”: O presente documento.



2. O Grupo Monte Castelo

A história do Grupo Monte Castelo teve início em 3 de maio de 2000, data em o sócio fundador Ricardo Tadeu Rodriguez e a sua ex-sócia Valéria das Neves Rodriguez constituíram a Neves & Rodriguez S/C Ltda., antiga denominação da Recuperanda Neves Construtora, cujo objeto social consistia na assessoria e consultoria comercial, alterando a sua atividade em meados do ano de 2008 para assessoramento, perícia e administração de cobranças extrajudiciais.

Entretanto, com a ascensão do mercado imobiliário no ano de 2010, onde houve um aumento exponencial na venda e locação de imóveis no Brasil, registrou-se na cidade de São Paulo uma supervalorização de até 269% (duzentos e sessenta e nove por cento) num imóvel usado em São Paulo, além do aumento dos alugueis de até 146,43 % (cento e quarenta e seis vírgula quarenta e três por cento), de acordo dados da Regional de Corretores de Imóveis do Estado de São Paulo – CRECI, o seu sócio fundador vislumbrou uma oportunidade de auferir lucro na exploração econômica do mercado da Construção Civil.

Foi então que naquele mesmo ano, fora realizada a alteração da atividade econômica da sociedade para a atuação na *construção de edifícios e comércio varejista de materiais de construção em geral*, além da alteração do nome empresarial para Neves & Rodriguez Construtora e Serviços Ltda., cuja exploração no ramo da Construção Civil teve início através da aquisição de terrenos, principalmente sítios e chácaras.

A economia do setor imobiliário e de construção civil estava aquecida e o cenário promissor oportunizou à Neves Construtora adentrar em um novo nicho do mercado, onde passou a explorar os seus empreendimentos para fornecer serviços de locação do espaço para a realização de eventos como casamentos, retiros de igrejas e batismos cristãos.

O sucesso das atividades de locação para eventos inspirou o seu sócio fundador Ricardo Tadeu Rodriguez, a estruturar e construir o primeiro espaço em meio a uma área de natureza preservada, exclusivamente destinado à realização de eventos, construindo no ano de 2010, o *Castelo Excalibur* que, no ano de 2013 constituiria a Recuperanda Monte Castelo Excalibur, sendo desenvolvido com padrão europeu de arquitetura e temática medieval, projetado para



sediar eventos de casamento e bodas, com capacidade para até 250 (duzentos e cinquenta) pessoas.

A construção bem-sucedida do *Castelo Excalibur* impulsionou a Neves Construtora a expandir ainda mais seu ramo de atuação nesse segmento, sobretudo diante do sucesso da conciliação entre a construção de um imóvel, decoração e posterior locação para a realização de eventos, descobrindo um mercado até então pouco explorado no Brasil, eis que praticamente todas as atividades são internalizadas.



Fachada Castelo Excalibur



Área Externa Castelo Excalibur



O projeto prosperou e o espaço medieval para a realização de festas de casamento e bodas já não comportava mais o número de convidados pretendido pelos clientes, somado ao fato de que houve a alta da demanda e o Monte Castelo Excalibur já não possuía mais datas disponíveis para atendimento, ensejando na necessária expansão dos negócios no ramo de locação de espaços para atender o público.

Com o intuito de atender a alta demanda de forma célere e buscando explorar um novo público que almejava a realização de eventos corporativos e de formaturas, naquele mesmo ano, a Neves Construtora construiu o *Castelo Rei Arthur*, mantendo a temática medieval que agradou ao público, aumentando a capacidade de acomodação para até 400 (quatrocentas) pessoas, expandindo os seus serviços para oferecer ao seus clientes pacotes incluindo *buffet*, decoração, ensaio fotográfico, foto e filmagem, material de comunicação visual, som e iluminação, presença de artistas e outros serviços personalizados, como espaço da noiva, espaço para crianças, veículos, fogos *indoor*, fogos *outdoor*, *bartenders*, esculturas medievais, etc.



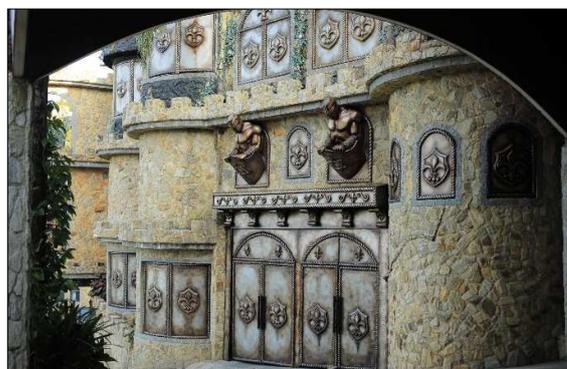
Fachada Castelo Rei Arthur





Área Interna Castelo Rei Arthur

À medida em que o negócio prosperava, o grupo aumentava a busca pela melhoria dos serviços para expansão do público e, no ano de 2012, a Neves Construtora realizou a colossal construção do *Castelo Avalon*, fundando a então Monte Castelo Promoções para administrá-lo, cuja estrutura se destaca por sua grandiosidade e imponência, medindo 4.000m² (quatro mil metros quadrados), dividido em 3 (três) pavimentos e capacidade de acomodação até 800 (oitocentas) pessoas.



Fachada Castelo Avalon





Área Interna Castelo Avalon

E consolidando ainda mais a sua marca como referência na construção de grandes empreendimentos e na realização de diversos eventos para atendimento a todos os públicos, o complexo do Grupo Monte Castelo fora destaque pela *Folha de S. Paulo*, sendo apontado como referência em construções que aludem à Idade Média, com capacidade para atender eventos de pequeno, médio e grande porte, conforme destacado pelo *blog Enfim Sós da Folha de S. Paulo*¹.

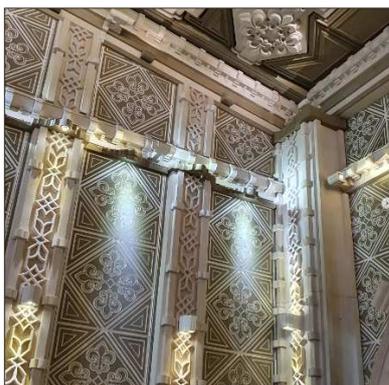
Vale destacar que a maioria dos produtos e serviços oferecidos nos castelos são de produção própria e exclusiva, cada peça, artigo e obra de arte existente nos castelos são objeto de muito estudo para criação interna, sendo que a maioria das peças e esculturas existentes são projetadas pela Neves Construtora dentro do espaço físico ocupado pelas 4 (quatro) empresas do Grupo Monte Castelo.

Ao longo de décadas a Neves Construtora se especializou na fabricação de pisos e revestimentos, desenvolvendo revestimentos para tetos, paredes e colunas, com placas cimentícias e amadeiradas, inovando em seu segmento através da fabricação de pisos e revestimentos personalizados de acordo com o tema escolhido pelo cliente, com todo o *design* para interiores e exteriores minuciosamente elaborados para tornar cada projeto singular e exclusivo.

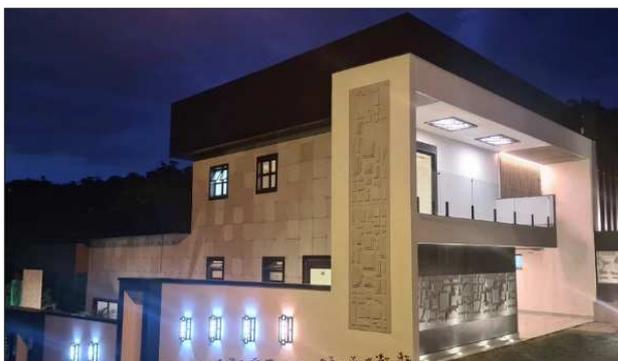
¹ Grande SP esconde castelos para casamento cheios de pompa; veja quanto custa. **Folha de S. Paulo**, 2016. Disponível em: <https://enfimsos.blogfolha.uol.com.br/2016/11/23/grande-sp-esconde-castelos-para-casamentos-cheios-de-pompa-veja-quanto-custa>. Acesso em: 10 de abril de 2024.



A inovação muito se deu em razão da transformação de cimento em pisos com aparência de mármore, ou painéis e esculturas que imitam madeira, permitindo aos consumidores usufruírem da beleza da madeira e da pedra de forma mais sustentável e menos onerosa, sendo este o motivo pelo qual todos os imóveis da Neves Construtora possuem características exclusivas e são projetados com revestimentos próprios.



Revestimentos, Piso e Luminária Neves Construtora



Construção e Venda Imóvel Neves Construtora





Piso e Painéis Neves Construtora

Não obstante isso, nos últimos anos a Neves Construtora expandiu sua atuação para o mercado de imóveis de alto padrão, concentrando-se na aquisição, reforma e venda de propriedades em condomínios de luxo. Esta nova fase representa um marco na evolução das empresas, que mantém sua essência de inovação e excelência em todos os seus empreendimentos e, assim como todo o grupo, foi se transformando e diversificou suas atividades para atender as preferências e particularidades do seu público.

A ascensão do grupo já era notória em seu segmento, e em meados de 2017, novamente, o Grupo Monte Castelo fora destacado como um dos 5 (cinco) locais no Brasil em que é possível celebrar casamento em castelos², sobretudo, considerando a expansão de casamentos realizados em castelos fora do território brasileiro, permitindo que o sonho de celebração da união seja possível àqueles que almejam um casamento com temática medieval.

O Grupo Monte Castelo é composto por empresas consolidadas no mercado em que atuam, e apresentou crescimento exponencial dos seus negócios ao longo de décadas, otimizando os serviços prestados de acordo com as necessidades do seu ramo de negócio, gerando empregos e postos de trabalho, estimulando a atividade econômica, movimentando a economia local e

²Sonho real. Cinco castelos brasileiros onde é possível casar. **Metrópoles**, 2016. Disponível em: <https://www.metropoles.com/vida-e-estilo/casamento/sonho-real-cinco-castelos-brasileiros-onde-e-possivel-casar>. Acesso em: 11 de abril de 2024.



preservando a sua atividade empresarial, preenchendo ao Princípio da Preservação da Empresa, esculpido no artigo 47 da Lei 11.101/2005³.

3. A Situação Patrimonial das Sociedades Recuperandas e as Razões da Crise Econômico-Financeira

A crise, como é natural, resulta de inúmeras causas – mas, dentre elas, não há que se incluir, necessariamente, a má administração. Com efeito, afirma JORGE LOBO:

“a crise da empresa pode não ser resultado apenas da má organização, da incompetência, da desonestidade, do espírito aventureiro e afoito dos administradores, da ignorância dos sócios ou acionistas, mas de uma série de causas em cadeia, algumas imprevisíveis, portanto inevitáveis, de natureza microeconômica e/ou macroeconômica”.

As empresas Recuperandas – Grupo Monte Castelo, fundadas a partir de maio de 2000, consolidaram seus nomes e suas marcas, tornando-se referência na construção de grandes empreendimentos e na realização dos mais diversos eventos, objetos de seus contratos sociais e tratando-se de empresas genuinamente brasileiras.

O Grupo Monte Castelo é detentor de uma história de sucesso, cabe destacar que, ao longo de sua história foi sendo construído através de recursos próprios, sem a necessidade da realização de empréstimos de quaisquer naturezas.

Infortunadamente, em 2020 o mundo foi impactado por uma das maiores crises mundiais da atualidade. Em março de 2020 foi declarada pela Organização Mundial de Saúde situação de pandemia de Covid-19, doença causada pelo coronavírus (Sars-Cov-2).

Art. 47. A recuperação judicial tem por objetivo viabilizar a superação da situação de crise econômico-financeira do devedor, a fim de permitir a manutenção da fonte produtora, do emprego dos trabalhadores e dos interesses dos credores, promovendo, assim, a preservação da empresa, sua função social e o estímulo à atividade econômica.



A pandemia de coronavírus derrubou a economia global – e o Brasil não ficou imune ao abalo provocado pelas restrições impostas à atividade econômica, pela queda na renda das famílias e pelos adiamentos de investimentos e projetos empresariais e pessoais.

A necessidade de isolamento social para conter o avanço da Covid-19 fez os principais setores da economia entrarem em queda livre. A princípio, a indústria foi mais prejudicada, pois somou uma redução brusca de demanda com a paralisação da produção.

A partir do ponto mais crítico da crise, entre abril e maio, cada setor da economia teve uma retomada em dinâmicas diferentes. Com as políticas de incentivo fiscal e preservação do emprego criadas pelo governo federal, beneficiaram-se a indústria e o comércio de bens.

Já o setor de serviços ficou para trás — caso de “eventos” e tantas outras atividades que demandam a presença do consumidor.

Apesar da superação do estado pandêmico, as consequências econômicas e sociais da lenta recuperação da economia brasileira não podem ser minimizadas, e é certo que a economia ainda levará um tempo para se recuperar, impactando toda a sociedade.

Exposto o cenário acima, é notório o gravíssimo impacto causado ao Grupo Monte Castelo, que além da ausência de faturamento no ano de 2020, sofreu uma avalanche de solicitações de cancelamentos de eventos, não somente durante, mas também após o período de pandemia, pelos mais diversos motivos, aos quais obrigou-se a arcar com a devolução de valores.

Destaca-se que os referidos cancelamentos totalizaram R\$ 6.590.134,90 (seis milhões, quinhentos e noventa mil, cento e trinta e quatro reais e noventa centavos).

Ressaltamos que, as empresas foram obrigadas a manter suas portas fechadas, sem realizar eventos e/ou vendas durante toda a pandemia, voltando de fato a comercializar seus eventos em outubro de 2022, ainda assim com diversas restrições e incertezas.

Estes fatos trouxeram severas consequências no fluxo de caixa e obrigou a ser efetuada a repactuação e interrupção de pagamentos a fornecedores e compromissos ora assumidos.



Acordos celebrados anteriormente, incluso extrajudiciais, não puderam ser honrados e as tentativas de conciliação factíveis a nova realidade foram recusadas, bem como discussões em andamento tornaram-se ainda mais difíceis.

A queda na receita e geração de caixa não compatíveis aos desembolsos necessários, tornou difícil a adequação do fluxo de pagamento de seu passivo de curto prazo.

Nos últimos anos, as Recuperandas vêm tentando de todas as formas manter as empresas ativas e produtivas, gerando e mantendo empregos e recolhendo tributos.

Com efeito direto, ainda houve reescalonamento de dívida com fornecedores e instituições financeiras. Representando uma dívida altíssima, e impossibilidade de pagamento sem recorrer ao presente remédio.

Há que se considerar ainda, as notícias diárias publicadas acerca da crise que o país vem passando, como empresas encerrando suas atividades, nível de desemprego, elevação das taxas de juros, etc.

As Recuperandas sempre foram consideradas empresas de destaque no seu segmento, reunindo todos os requisitos técnicos necessários para retomada do crescimento. Reforçado ainda pela contratação de empresas especializadas em gestão de crises.



4. Mercado de Atuação

4.1. Eventos

4.1.1. Balanço do Setor de Eventos

Sob uma análise menos técnica e mais mercadológica, já é possível perceber que 2023 foi um ano extremamente positivo para o mercado de eventos. Em todo o Brasil, grandes ações conectaram marcas e clientes e contribuíram de forma significativa para o desenvolvimento econômico.

Mas, é através da análise objetiva dos dados do setor que fica claro como o ano deve realmente ser celebrado. De acordo com dados divulgados pelo IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística em parceria com o Ministério do Trabalho, somente no primeiro semestre o saldo acumulado na geração de emprego apresentou um crescimento de 42,3% no comparativa com o mesmo período do ano passado. Em termos absolutos, foram mais de 15 mil vagas em um total superior a 590 mil eventos realizados de acordo com a ABRAPE.

É claro que os bons resultados não se limitaram a geração de emprego e renda. No que tange o consumo do setor, a estimativa da movimentação financeira do primeiro semestre foi de 58,5 bilhões de reais, um valor que supera quase em 10 bilhões de reais os dados do último ano.

O momento é de celebração. Mas, há um longo caminho a ser percorrido em busca de uma excelência profissional no setor.

Durante o período mais delicado da pandemia de Covid-19 o setor de eventos encontrou uma forma de se reinventar: os eventos online. Já que o isolamento social era uma prerrogativa essencial para evitar o contágio da doença, as ações remotas transmitidas digitalmente ganharam evidência. Shows e apresentações musicais se transformaram em lives e os seminários e encontros corporativos utilizaram o suporte digital para acontecer.

Com o fim da pandemia, há quem decretasse o encerramento dessa era. A prática se comprovou contrária. No mercado atual, eventos presenciais, digitais e híbridos se tornaram modalidades consolidadas e, em alguns casos, contribuíram para aquecer o mercado.



Para se ter uma ideia da importância dos eventos digitais atualmente, pesquisas apontam que nas ações ligadas à área educacional e trabalho, muitas pessoas preferem, ainda hoje, o formato digital. Por outro lado, para comprovar também a harmonia entre as diversas propostas, 81% do público de eventos artísticos e culturais prefere ativações presenciais.

Em praticamente todo o Brasil o hub setorial de eventos vem contribuindo de forma significativa para movimentar a economia no país. Dados da ABRAPE indicam que, atualmente, 3,8% do PIB brasileiro vem diretamente no setor, com um faturamento anual na ordem de 291 bilhões de reais.

Outro dado significativo, novamente ligado a questão da mão de obra, é que mais de 6,6 milhões de brasileiros tem sua atividade ligada ao setor, produzindo uma massa salarial que ultrapassa 71 bilhões.

Analisando o maior mercado do país, dados da SPTuris indicam que o mercado de eventos com foco em negócios e lazer deve movimentar mais de 30 bilhões de reais neste ano na capital paulista.

Vale lembrar que a amplitude da cadeia de profissionais envolvidas em um evento é diversificada, fazendo com que a geração de renda impacte muitos profissionais e, por conseguinte, muitas famílias. Os bons resultados do setor, que devem se manter durante o próximo ano, tem um papel de real significância dentro do desenvolvimento econômico nacional.

Para compreender de maneira global o excelente momento em que vive o setor de eventos brasileiro, nada melhor do que ter como fonte de estudo o maior mercado do país: São Paulo.

E, nessa análise, os números são realmente superlativos. Somente a movimentação financeira ligada ao carnaval realizado no sambódromo da cidade, por exemplo, foi superior a 201 milhões de reais. A Fórmula 1, outro evento esportivo que faz parte do calendário da cidade, trouxe mais de 1,64 bilhão de reais para a economia local. E o festival Lollapalooza Brasil 2023, por sua vez, atingiu mais de 930 milhões de reais em movimentação.



É evidente que números dessa natureza não se replicam em todo o país, e isso ocorre devido ao dinamismo de São Paulo. Porém, para os organizadores de eventos, esses dados comprovam que grandes eventos, quando bem-feitos, tendem a produzir excelentes resultados.

Um dos principais interesses do público contemporâneo é viver experiências que agreguem valor e, nesse sentido, os eventos são fontes inesgotáveis de vivências. Investir em qualidade em todas as etapas de uma ação é uma estratégia cujo retorno tende a se manifestar da melhor maneira possível. (Fonte: <https://acontecendoaqui.com.br/colunas/o-balanco-do-mercado-de-eventos-em-2023>)

4.1.2. Geração de Empregos

O setor de eventos de cultura e entretenimento continua sendo o maior gerador de empregos no país, apontam os dados do IBGE e do Ministério do Trabalho e Previdência que constam do Radar Econômico, estudo realizado pela Associação Brasileira dos Promotores de Eventos – ABRAPE. No saldo acumulado entre janeiro e outubro de 2023, o segmento teve um crescimento de 46,6%, enquanto outras áreas como agropecuária (- 9,1%), serviços (23,4%) e construção civil (-12,4%) registraram um decréscimo, comparado ao mesmo período do ano passado. A média nacional, envolvendo todas as atividades econômicas, foi de queda: – 23,7%.

O índice foi impulsionado pelo desempenho do core business do setor, que abrange atividades como organização de eventos; atividades artísticas, criativas e de espetáculos; atividades ligadas ao patrimônio cultural e ambiental; atividades de recreação e lazer; e produção e promoção de eventos esportivos. Foram geradas 23.554 vagas de empregos, com crescimento de 46,6% sobre o mesmo período de 2022 (15.966). Só no mês de outubro foram geradas 4.247 vagas, o maior índice registrado desde janeiro de 2020, quando se iniciou a série história do novo Caged (Cadastro Geral de Empregados e Desempregados), do Governo Federal.

Destaque para o segmento de organização de eventos (exceto culturais e esportivos): a atividade teve um incremento de 110% no número de vagas geradas no período (18.022 em 2023 e 8.563 em 2022). “Estes resultados refletem a importância dos programas e ações de



proteção e fomento ao segmento. Um exemplo é o Programa Emergencial de Retomada do Setor de Eventos (PERSE), que permitiu uma rápida retomada do setor após o longo período de paralisação provocado pela pandemia. É fundamental que os avanços do programa sejam mantidos na Reforma Tributária, que está sendo discutida no Congresso Nacional”, reforça o empresário Doreni Caramori Júnior, presidente da ABRAPE.

A estimativa de consumo no setor chegou a R\$ 96,7 bilhões entre janeiro e outubro, resultado 12,5% superior ao mesmo período de 2022 (R\$ 86 bilhões). Em outubro, o índice foi de R\$ 10,14 Bilhões, o melhor mês desde que a série histórica deste indicador iniciou em 2019. (Fonte: <https://abrape.com.br/setor-de-eventos-registra-crescimento-de-466-e-se-consolida-como-o-maior-gerador-de-empregos-no-pais-em-2023>)

4.1.3. Mercado de Festas e Casamentos

O mercado de festas e casamentos passa por uma recuperação econômica e está preparado para um bom faturamento. Tanto que esse mercado vem movimentando cerca de R\$ 40 bilhões ao ano, segundo a Associação Brasileira de Eventos (Abrafesta).

De acordo com dados da plataforma Casar.com, um site que associa fornecedores do segmento e casais de noivos, o mercado de casamentos passa por um crescimento gradativo e, em 2022, o setor teve alta superior a 60% na comparação com o período anterior à pandemia, em 2019.

Outra entidade que fez um levantamento sobre o mercado de casamentos foi a Associação Brasileira de Promotores de Eventos (Abrape). De acordo com a instituição, o setor de eventos é responsável por cerca de 23 milhões de empregos em todo o país e representa aproximadamente 4% do Produto Interno Bruto (PIB).

Todo esse cenário é confirmado por uma pesquisa do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), que apontou que a situação começou a mudar em 2021, com a retomada gradual das atividades e a vacinação da população. Conforme o IBGE, em 2021, houve um aumento de mais de 23% no número de casamentos em relação a 2020. (Fonte:



<https://cbncuritiba.com.br/materias/mercado-de-casamentos-reaquece-no-pos-pandemia-e-movimenta-cerca-de-r-40-bi-por-ano>).

4.1.4. Conclusão

Cenário extremamente positivo para o mercado de eventos, superando os números da pré-pandemia, apresentando crescimento relevante.

Setor contribui de forma significativa para o desenvolvimento econômico e geração de empregos.

A exigência de clientes é crescente e faz com que o Grupo Monte Castelo tenha potencial para se tornar ainda mais competitivo.

O modelo de negócio conduzirá o Grupo Monte Castelo para um cenário totalmente aderente, através de uma readequação estratégica e econômica.

4.2. Construção Civil

4.2.1. Balanço do Setor de Construção Civil

Os resultados do PIB brasileiro e do PIB da construção no primeiro trimestre foram analisados e discutidos na Reunião de Conjuntura do SindusCon-SP, em 5 de junho de 2024.

A coordenadora de projetos da Construção do FGV/Ibre (Instituto Brasileiro de Economia da Fundação Getulio Vargas), afirmou em sua apresentação ser difícil explicar o motivo da queda do PIB da construção, de 0,5%, no primeiro trimestre deste ano, comparado ao trimestre anterior. Mas, acrescentou, ainda há um efeito de carregamento positivo que vem do ano passado, o que levará a um crescimento do PIB da construção em 2024, mesmo se os resultados dos próximos trimestres repetirem a queda de 0,5%. E destacou a elevação de 2,1% do PIB da construção no primeiro trimestre, na comparação com o mesmo período do ano passado.



A economista mostrou que o número de ocupados na construção e o salário médio real do setor vêm apresentando incrementos. A proporção do número de empregados com carteira assinada é maior do que em 2019. O saldo líquido de empregados no primeiro quadrimestre cresceu 16%, na comparação com o mesmo período do ano passado. O estoque de empregados do setor na cidade de São Paulo se elevou 9%, na mesma comparação. As vendas de materiais de construção para as famílias ainda não deslancharam, em parte devido ao início de ano mais chuvoso do que o usual – o que pode explicar a queda do PIB do setor no primeiro trimestre. E o consumo de cimento em abril apresentou elevação.

A escassez de mão de obra segue como uma das principais preocupações do setor, no contexto de aquecimento da construção, prosseguiu. Já os custos do setor medidos pelo INCC-M mostram elevação em 2024, puxada pelo aumento dos custos com a mão de obra. Cabos elétricos, brita, areia e blocos de concreto figuram como as principais altas entre os materiais.

Na cidade de São Paulo, os lançamentos e as vendas cresceram expressivamente nos primeiros meses deste ano, comparados ao mesmo período do ano passado. Ana Castelo destacou que, apesar das condições de crédito continuarem difíceis, as vendas no mercado imobiliário seguem fortes, e a valorização dos imóveis voltou a se elevar em termos reais. Isso continuará representando desafios em termos de obtenção de mão de obra e do funding necessário para fazer frente à demanda. O FGTS precisa atender a uma maior demanda, e há expectativa de que o governo eleve os recursos para o SBPE. (Fonte: <https://sindusconsp.com.br/fgv-mantem-previsao-de-aumento-do-pib-da-construcao-em-2024>).

4.2.2. Geração de Empregos

O mercado de trabalho brasileiro no setor da construção civil está apresentando um cenário positivo e de crescimento.

Em 2023, a Construção Civil no Brasil emergiu como um pilar essencial na geração de empregos formais, contribuindo com 14,23% do total dos novos empregos formais gerados nos primeiros dez meses do ano.



Assim, nos primeiros oito meses de 2023, o setor gerou 222.925 novas vagas com carteira assinada, representando um crescimento de 1,08% no número de trabalhadores formais.

Além disso, a construção civil respondeu por 16% das novas vagas criadas no país no acumulado de janeiro a agosto de 2023.

A alta demanda facilitou a contratação no setor, com a Utilização da Capacidade Operacional chegando a quase 70%, o maior índice em maio desde 2014. (Fonte: <https://apc.com.br/industria/o-setor-da-construcao-civil-no-brasil-em-2024>).

4.2.3. Custo da Construção e Expectativas

Em termos de custos, o setor vivenciou no 1º trimestre de 2024 alguma estabilidade, apontando aumento do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA/IBGE) de 1,42% e um incremento do Índice Nacional de Custo da Construção (INCC/FGV), de 0,68%. “Apesar da maior estabilidade, o custo está estabilizado em um patamar muito elevado”, prejudicando o setor, destacou o presidente da CBIC.

O estudo destaca que desde janeiro de 2020 até março de 2024, o INCC aumentou 41,05% e o IPCA, 29,11%, enquanto os custos com materiais e equipamentos cresceu 58,58% e, com a mão de obra, a alta foi de 32,02% no mesmo período.

Ainda assim, os empresários do setor estão com expectativas positivas para o nível de atividades do setor, desde janeiro de 2024, especialmente para o lançamento de novos empreendimentos e realização de serviços. Isso gera uma expectativa positiva também para a compra de insumos e matérias primas. Correia destacou uma perspectiva otimista para o setor da Construção Civil, ressaltando a queda das taxas de juros, o avanço do programa Minha Casa Minha Vida e a estabilização da inflação.

De acordo com dados da Sondagem da Indústria da Construção – Indicadores Econômicos CNI, a falta ou o alto custo do trabalhador qualificado foi o principal problema do empresário da construção no 1º trimestre/2024. Em segundo lugar ficou a elevada carga



tributária e, em terceiro, os juros elevados. (Fonte: <https://cbic.org.br/cbic-revisa-para-23-projecao-de-crescimento-da-construcao-em-2024>).

4.2.4. Mercado Imobiliário

Apesar das elevadas taxas de juros, o mercado imobiliário foi resiliente e já mostra melhora nas vendas no terceiro trimestre, refletindo o efeito positivo da retomada do programa Minha Casa Minha Vida. Porém, até setembro, os números dos lançamentos e das vendas do Brasil registram queda de 16% e 3%, respectivamente, em comparação com igual período do ano anterior.

Já o segmento imobiliário paulistano comemora alta de 11,5% nas vendas, mas com 4,1% menos lançamentos. O segmento econômico foi o que mais unidades lançou, com aumento de 6,6%, mas as vendas não foram tão bem, registrando 4,8%. As vendas de unidades dos demais segmentos, especialmente de médio e alto padrão, cresceram 18,1%, e os lançamentos caíram 12,1%.

Eduardo Zaidan, vice-presidente de Economia do SindusCon-SP, chama a atenção para o ciclo imobiliário, que abrange o período entre os lançamentos e início das obras de, no mínimo, 14 meses. “O mercado paulistano está vendendo estoque e, somente agora, a partir de outubro, começou a repor lançamentos”.

Segundo Estefan, houve uma redução importante do estoque de imóveis para a alta renda na cidade. “Em muitos casos, essas unidades estão sendo vendidas a preços antigos. Uma ótima oportunidade para investir”, disse, acrescentando que a reativação dos lançamentos para esse segmento de alta renda depende da redução dos juros bancários. (Fonte: <https://www.aecweb.com.br/revista/materias/balanco-da-construcao-2023-e-perspectivas-2024/25021>).



4.2.5. Crescimento do Mercado Alto Padrão

O mercado de luxo se solidificou no país. Só nos últimos cinco anos, o setor cresceu a um ritmo bastante acelerado de 18% e movimentou R\$ 74 bilhões apenas em 2022. A previsão é que a média de expansão fique entre 6% e 8% ao ano, fazendo com que ele quase dobre de tamanho, chegando a R\$ 133 bilhões em 2030, segundo dados da Bain & Company para a Revista Vogue. O mesmo levantamento mostrou que, entre marcas de roupas, carros e iates e outros segmentos, os imóveis de alto padrão registraram o maior crescimento anual composto, 45%, entre 2018 e 2022.

E se engana quem pensa que os empreendimentos de luxo estão restritos às grandes cidades como São Paulo, Rio de Janeiro e Brasília. Em São Sebastião, no litoral paulista, mansões já podem ser encontradas por R\$ 20 milhões. No interior de São Paulo, municípios como Porto Feliz, Itu e Itatiba também se tornaram, no último ano, alvo de famílias que buscam a segunda moradia em lugares próximos à natureza, mas com o conforto e a segurança dos condomínios e a sofisticação de projetos criados com exclusividade.

A tendência segue em grande parte do país como, por exemplo, em Salvador, Bahia, onde uma parcela significativa dos empreendimentos de luxo e superluxo foram lançados no ano passado. Esse mercado registrou percentuais impressionantes de vendas, alcançando até 85,1% das unidades ofertadas, como mostrou a Brain Inteligência Estratégica em pesquisa para a região. A escassez de estoque no início deste ano demonstra a forte demanda por esse tipo de propriedade e indica oportunidades promissoras para investidores no mercado imobiliário em 2024.

Já um estudo realizado pela Brain Inteligência Estratégica revelou que o crescimento do segmento de imóveis de luxo e superluxo em São Paulo foi de 40% em 2023, movimentando um valor geral de venda (VGV) de R\$ 50 bilhões, números em que a aquisição da segunda residência teve uma importante participação. (Fonte: <https://imobireport.com.br/o-crescimento-do-mercado-de-luxo-e-a-tendencia-das-residencias-de-lazer-compartilhadas>).



4.2.6. Perspectivas Futuras

O setor da construção civil deve crescer este ano mais do que o previsto anteriormente, após uma queda de 0,5% no ano passado, afirmou nesta segunda-feira (29) a Câmara Brasileira da Indústria da Construção (Cbic).

A entidade revisou para cima sua projeção para o Produto Interno Bruto (PIB) da construção civil em 2024 de expansão de 1,3% para avanço de 2,3%.

Entre as razões, disse a Cbic, estão a alta contínua das contratações, a expectativa positiva das empresas para compras e lançamentos e a projeção positiva para o crescimento da economia brasileira no ano, além dos efeitos das adequações previstas para o programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV). (Fonte: <https://www.cnnbrasil.com.br/economia/macroeconomia/setor-da-construcao-projeta-crescimento-maior-que-o-esperado-em-2024-diz-cbic>).

4.2.7. Conclusão

Embora com queda no PIB frente ao trimestre anterior, o cenário segue positivo para o mercado da construção civil, com projeção de crescimento em 2024 frente ao ano passado.

Setor contribui de forma significativa para o desenvolvimento econômico e geração de empregos.

Mercado imobiliário vem apresentando alta nas vendas, com perspectiva de geração de novos negócios.

Cenário extremamente positivo para o mercado de imóveis de alto padrão, apresentando crescimento relevante.

O nível de exigência de clientes para o segmento de alto padrão é relevante e o know-how da Construtora Neves & Rodriguez a torna uma referência.



5. O Plano de Recuperação Judicial

O Plano procura projetar que as Recuperandas alcancem um lucro operacional adequado e sustentável ao longo dos próximos anos.

Desta forma, a viabilidade futura das empresas depende não só da solução da atual situação de endividamento, mas também, e fundamentalmente, da melhoria de seu desempenho operacional.

Sendo assim, as medidas identificadas no Plano de Reestruturação Operacional estarão incorporadas a um planejamento estratégico das empresas para os próximos exercícios.

As Recuperandas, como profundas conhecedoras do mercado em que atuam, após análise de dados e de perspectivas de resolução da crise econômica, concluem que a situação passará a se normalizar, se implementado o presente plano de recuperação. Entendem como transitório seu abalo financeiro quando observado seu histórico de anos de ininterrupta atuação, inspirando total e absoluta confiança e respeito no mercado.

As medidas adotadas pelas empresas no intuito de sua recuperação estão baseadas em premissas, perspectivas de mercado e expectativas de seu sócio, administrador e gestores, priorizando encontrar soluções coletivas nas negociações que atendam, da melhor maneira, todos os envolvidos no processo.

As principais medidas que já foram ou estão sendo adotadas no Plano de Negócios estão basicamente subdivididas em Medidas Administrativo-Financeiras e Medidas de Mercado.

O objetivo das Recuperandas é a superação dessa crise econômico-financeira, com o fim de permitir a manutenção de seus serviços, do emprego de seus funcionários e interesse dos credores, de modo à sua preservação e via de consequência a sua função social e o estímulo à atividade econômica, tal como preconiza o artigo 47, da Lei nº 11.101/05.



5.1. Meios de Recuperação

O meio adotado para fazer frente à situação de liquidez insustentável foi o alongamento dos prazos de pagamento aos credores.

As Recuperandas sempre buscaram o crescimento perante o mercado adquirindo conceito e respeito, não só por pautar suas atuações dentro de rigorosos princípios éticos, mas também pela política de eficiência e qualidade controlada, mesmo enfrentando agressiva competitividade.

Após o requerimento da recuperação judicial, a direção das empresas pôde se reorganizar e desenvolver um plano de ação que deverá, em breve, apresentar resultados.

5.1.1. Plano de Ação de Reestruturação

As principais medidas que visam a recuperação das empresas foram subdivididas em Medidas Administrativo-Financeiras e Medidas de Mercado.

Medidas Administrativo-Financeiras:

- Reformulação do planejamento estratégico;
- Reformulação do plano de negócios;
- Aprofundamento da análise SWOT;
- Implantação do comitê de caixa;
- Redução de custos;
- Busca de melhores fontes de financiamento das operações mercantis;
- Renegociação de taxas de financiamentos operacionais;
- Otimização de rotinas administrativas;
- Gerenciamento das margens operacionais;
- Novas rotinas no gerenciamento de custos de produção e distribuição;
- Otimização da capacidade;



- Medidas visando recuperação de qualquer ativo possível, no âmbito cível ou administrativo;
- Controle efetivo de despesas através da implantação de centro de custos por área;
- Redesenho de processos para melhoria de controles;
- Uso de ferramentas de controle das margens praticadas;
- Aprofundamento do uso das ferramentas de tecnologia da informação disponíveis (ERP, CRM, etc.);
- Treinamento de equipes;
- Implantação de metas e indicadores de performance;
- Gerenciamento de rotinas diárias;
- Gerenciamento estratégico por diretrizes;
- Venda de imóveis em seu estoque.

Medidas de mercado:

- Aumento da força de vendas;
- Política de remuneração variável de vendas;
- Controle de margens operacionais por canal de vendas, produto e segmentação de mercado;
- Estoque estratégico para captura de oportunidades.

No período de Recuperação Judicial, poderão ser oportunas as alternativas previstas no artigo 50 da Lei 11.101/09, abaixo relacionadas, desde que proporcionem melhor posicionamento para as Empresas, visando o cumprimento de suas obrigações, conforme Plano de Recuperação Judicial aprovado.

“Art. 50. Constituem meios de recuperação judicial, observada a legislação pertinente a cada caso, dentre outros:

I – Concessão de prazos e condições especiais para pagamento das obrigações vencidas ou vincendas;

II – Cisão, incorporação, fusão ou transformação de sociedade, constituição de subsidiária integral, ou cessão de cotas ou ações, respeitados os direitos dos sócios, nos termos da legislação vigente;



III – alteração do controle societário;

IV – Substituição total ou parcial dos administradores do devedor ou modificação de seus órgãos administrativos;

V – Concessão aos credores de direito de eleição em separado de administradores e de poder de veto em relação às matérias que o plano especificar;

VI – Aumento de capital social;

VII – trespasse ou arrendamento de estabelecimento, inclusive à sociedade constituída pelos próprios empregados;

VIII – redução salarial, compensação de horários e redução de jornada, mediante acordo ou convenção coletiva;

IX – Dação em pagamento ou novação de dívidas do passivo, com ou sem constituição de garantia própria ou de terceiro;

X – Constituição de sociedade de credores;

XI – venda parcial dos bens;

XII – equalização de encargos financeiros relativos a débitos de qualquer natureza, tendo como termo inicial a data da distribuição do pedido de recuperação judicial, aplicando-se inclusive aos contratos de crédito rural, sem prejuízo do disposto em legislação específica;

XIII – usufruto da empresa;

XIV – administração compartilhada;

XV – Emissão de valores mobiliários;

XVI – constituição de sociedade de propósito específico para adjudicar, em pagamento dos créditos, os ativos do devedor;

XVII - conversão de dívida em capital social; (Incluído pela Lei nº 14.112, de 2020);

XVIII - venda integral da devedora, desde que garantidas aos credores não submetidos ou não aderentes condições, no mínimo, equivalentes àquelas que teriam na falência, hipótese em que será, para todos os fins, considerada unidade produtiva isolada. (Incluído pela Lei nº 14.112, de 2020) (Vigência).”



A adoção de tais alternativas, quando for o caso, conforme a Lei, será feita mediante autorização do Juiz ou de Assembleia Geral de Credores, ou ainda pela ciência do Administrador Judicial.

A recuperação das atividades das Empresas preservará postos de trabalho, proporcionará maior giro de operações aos credores, produzirá retorno para os sócios, incentivando a atividade econômica e permitirá que as Empresas continuem a desempenhar o seu papel na economia e função social.

A preservação da atividade das Recuperandas deve ser apoiada por um enquadramento que incentive os participantes a recuperarem empresas em termos de viabilidade econômica, financeira e social.

5.2. Administração do Patrimônio

A capacidade de pagamento da dívida está direta e inexoravelmente atrelada ao desempenho comercial das Recuperandas. Os ativos e equipamentos possuem tecnologia eficaz, o que traz viabilidade à operação e segurança aos credores de que as Empresas têm condições de atender os seus clientes.

5.3. Atualização de Equipamentos e Ativos Obsoletos

Parte de seus credores são conhecedores dos valores de mercado dos seus ativos, todos relacionados na inicial desta Recuperação Judicial.

Nos termos do artigo 66 da Lei 11.101/09, após a distribuição do pedido de recuperação judicial, as Recuperandas podem alienar ou onerar bens ou direitos do seu ativo não circulante somente mediante autorização do juiz e anuência de eventual Comitê de Credores, exceto caso haja previsão expressa dos credores no Plano de Recuperação Judicial.



Deste modo, a fim de otimizar o processo de venda desses bens ficam garantidos às Recuperandas a plena e ágil gerência de seus ativos, restando autorizado, com a aprovação do plano, a alienação de ativos inservíveis, ou cuja alienação não implique em redução das atividades das Recuperandas, ou quando a venda se seguir de reposição por outro bem equivalente ou mais moderno. Da mesma forma, fica permitida a disponibilização dos bens para arrendamento ou alienação em garantia, respeitadas, quanto à valoração dos bens, as premissas válidas para o mercado.

5.4. Laudo de Avaliação dos Ativos

No mesmo ato da entrega deste plano de recuperação, está sendo protocolada a avaliação dos bens e ativos das Recuperandas, subscrito por profissional legalmente habilitado, conforme demonstrado no anexo C.

6. Estudo de Viabilidade Econômica

A análise financeira dos resultados projetados foi elaborada levando-se em consideração a lei de recuperação de empresas e reestruturação financeira por ela propiciada, preservando as Empresas, além da importante reestruturação operacional e comercial e as metas de resultados a alcançar com tais ações.

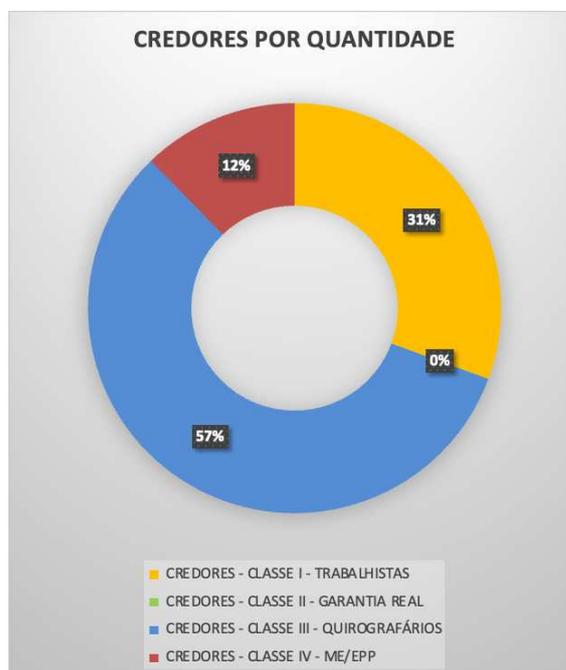
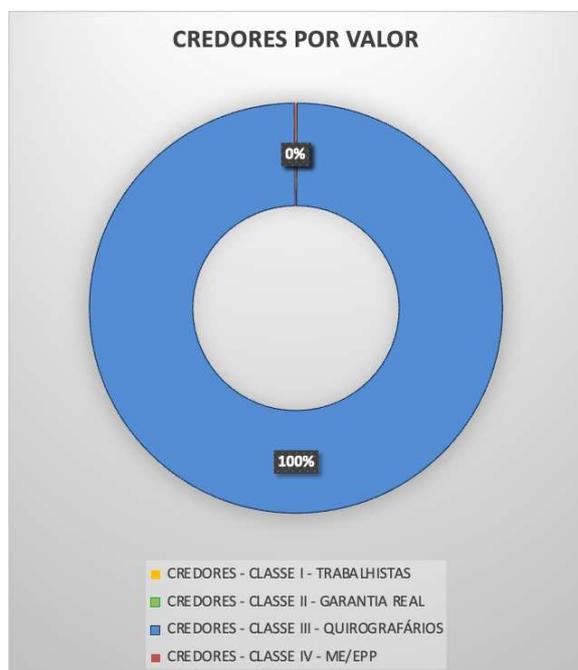
A projeção de faturamento demonstra a capacidade de pagamento da dívida e a retomada dos investimentos para um crescimento sustentável das Recuperandas, conforme demonstrado no anexo “B”.



6.1. Quadro de Credores

Conforme Relação de Credores apresentadas na inicial do processo, cujo detalhamento encontra-se no “Anexo A”.

QUADRO GERAL DE CREDITORES - CONSOLIDADO				
CREDITORES	VALOR R\$	%	QTDE	%
CREDITORES - CLASSE I - TRABALHISTAS	R\$ 12.730,66	0,07%	15	30,61%
CREDITORES - CLASSE II - GARANTIA REAL	R\$ -	0,00%	0	0,00%
CREDITORES - CLASSE III - QUIROGRAFÁRIOS	R\$ 17.110.472,65	99,78%	28	57,14%
CREDITORES - CLASSE IV - ME/EPP	R\$ 24.261,24	0,14%	6	12,24%
TOTAL CREDITORES	R\$ 17.147.464,55	100%	49	100%



Os valores acima representam a relação de credores informada pelas Recuperandas nas Classes I, II, III e IV, Trabalhista, Garantia Real, Quirografária e Privilégio Especial - ME – EPP, respectivamente, na data do requerimento de sua recuperação judicial. Contudo, conforme artigo 7º da Lei 11.101 de 09 de fevereiro de 2005, Seção II - Da Verificação e da Habilitação



de Créditos, o administrador judicial apresentará uma nova relação de credores que poderá alterar os valores e classes acima descritas.

Art. 7o A verificação dos créditos será realizada pelo administrador judicial, com base nos livros contábeis e documentos comerciais e fiscais do devedor e nos documentos que lhe forem apresentados pelos credores, podendo contar com o auxílio de profissionais ou empresas especializadas.

§ 1o Publicado o edital previsto no art. 52, § 1o, ou no parágrafo único do art. 99 desta Lei, os credores terão o prazo de 15 (quinze) dias para apresentar ao administrador judicial suas habilitações ou suas divergências quanto aos créditos relacionados.

§ 2o O administrador judicial, com base nas informações e documentos colhidos na forma do caput e do § 1o deste artigo, fará publicar edital contendo a relação de credores no prazo de 45 (quarenta e cinco) dias, contado do fim do prazo do § 1o deste artigo, devendo indicar o local, o horário e o prazo comum em que as pessoas indicadas no art. 8o desta Lei terão acesso aos documentos que fundamentaram a elaboração dessa relação.

Se novos créditos forem incluídos no Quadro Geral de Credores, seus pagamentos ocorrerão nas mesmas condições e formas de pagamentos estabelecidos neste Plano, de acordo com a classificação que lhes foi atribuída, sem direito aos rateios de pagamentos eventualmente já realizados.

O passivo delimitado no plano de recuperação tem seu pagamento condicionado a um fluxo possível e estimado de entrada de recursos, o qual está destinado ao pagamento das dívidas. Por outro lado, as Recuperandas discutem perante as sedes competentes a existência e valores de dívidas que poderão vir a ser consideradas sujeitas ao processo de recuperação. Caso a devedora reste sucumbente naquelas ações, e estes valores habilitados, provoquem alterações substanciais ao passivo delimitado neste plano, ainda assim os parcelamentos ora previstos se manterão nas mesmas condições, podendo, eventualmente, os prazos máximos de pagamento, restarem alongados, se necessário.



6.2. Premissas Utilizadas no Planejamento

Para a elaboração deste plano foram considerados os dados históricos das empresas, as políticas vigentes e futuras, implantadas ou em fase final de planejamento.

O crescimento das vendas espelha a realização dos projetos em andamento, as novas oportunidades disponíveis e principalmente a retomada dos negócios prejudicados pela crise. Utilizou-se no período demonstrado taxas reais de crescimento de 3% (três por cento) no primeiro ano, e posteriormente 2% (dois por cento) ao ano, durante todo o período das projeções.

Os valores utilizados para este estudo: receitas, despesas e custos têm como base dados históricos de 2020, 2021, 2022, 2023 e 2024, bem como o planejamento orçamentário 2023/2024, considerando um conservadorismo como base no início das projeções. Com o passar dos anos pretende-se, gradativamente, melhorar os indicadores de custos e despesas, e consequentemente as margens de resultado, obrigação de qualquer empresa que almeja a recuperação econômico-financeira e perpetuação no mercado.

A Lei 11.101/05, não prevê o “dies a quo” para a contagem do prazo para os pagamentos. Assim adotamos como data inicial do primeiro pagamento o nonagésimo dia após a data da publicação da decisão que homologar o plano e/ou conceder a recuperação judicial, pelo MM. Juízo competente, ou pelo E. Tribunal, em caso de recurso, nos termos do artigo 58:

Art. 58. Cumpridas as exigências desta Lei, o juiz concederá a recuperação judicial do devedor cujo plano não tenha sofrido objeção de credor nos termos do art. 55 desta Lei ou tenha sido aprovado pela assembleia-geral de credores na forma dos arts. 45 ou 56-A desta Lei. (Redação dada pela Lei nº 14.112, de 2020).



6.3. Projeções de Fluxo de Caixa

A forma de pagamento aos credores está relacionada com a disponibilidade de recursos projetada ano a ano para as Empresas. Assim projetou-se um fluxo de caixa para os próximos 18 (dezoito) anos, com a identificação dos volumes de receitas, custos, despesas, impostos e saldos de recursos disponíveis para liquidação da dívida das Recuperandas.

O fluxo de caixa projetado demonstra o equilíbrio entre as entradas e saídas de recursos oriundos da atividade operacional para as empresas pagarem seus credores, com a segurança de atender aos compromissos assumidos, ainda que com o alongamento dos prazos de pagamento. As bases utilizadas nas projeções foram:

- O faturamento projetado está coerente com a probabilidade de consecução das metas referentes às áreas comercial (volumes e preços), administrativa e financeira. Também foi considerada uma pequena sobra de caixa, para eventuais contingências;
- Ao longo de todo o período o saldo acumulado de caixa, considerando o consolidado do grupo, esteja positivo, confirmando a capacidade de recuperação das empresas;
- Os custos foram calculados considerando-se o orçamento mínimo (OBZ – Orçamento Base Zero), com as melhorias de processos implementadas;
- As despesas administrativas, também foram projetadas da mesma forma que os custos e foram reduzidas. Essa redução abrange salários, reduções na administração, renegociação de contratos de serviços entre outros.

A viabilidade econômico-financeira é demonstrada abaixo através do resumo do fluxo de caixa projetado em cada período. O fluxo de caixa completo e detalhado é apresentado no “Anexo B” deste Plano.



PRJ - Resumo DFC - Grupo Monte Castelo

Ano	Saldo Inicial	Entradas	Custos e Despesas Gerais + Impostos	Pagamento a Credores	Saldo do Exercício
Ano 01	0,00	13.861,02	-11.798,01	-12,73	2.050,27
Ano 02	2.050,27	15.854,30	-13.321,02	0,00	4.583,55
Ano 03	4.583,55	11.979,18	-10.702,28	0,00	5.860,45
Ano 04	5.860,45	15.218,77	-13.166,33	-218,47	7.694,41
Ano 05	7.694,41	15.463,14	-13.384,66	-222,86	9.550,03
Ano 06	9.550,03	12.712,41	-11.357,35	-227,34	10.677,75
Ano 07	10.677,75	15.966,65	-13.834,50	-231,91	12.577,99
Ano 08	12.577,99	16.225,99	-14.066,19	-236,57	14.501,21
Ano 09	14.501,21	13.490,51	-12.052,51	-241,33	15.697,88
Ano 10	15.697,88	16.760,32	-14.543,56	-246,18	17.668,45
Ano 11	17.668,45	17.035,52	-14.789,43	-251,13	19.663,42
Ano 12	19.663,42	14.316,23	-12.790,22	-256,18	20.933,25
Ano 13	20.933,25	17.602,56	-15.296,03	-261,33	22.978,46
Ano 14	22.978,46	17.894,61	-15.556,95	-266,58	25.049,54
Ano 15	25.049,54	15.192,50	-13.573,08	-271,94	26.397,02
Ano 16	26.397,02	18.496,35	-16.094,55	-277,40	28.521,43
Ano 17	28.521,43	18.496,35	-16.094,55	-282,98	30.640,25
Ano 18	30.640,25	15.806,28	-14.121,44	-288,67	32.036,43
TOTAL		282.372,68	-246.542,65	-3.793,60	

(*) Valores em milhares de reais.



7. Proposta de Pagamento

O plano de pagamento apresentado a seguir assegura aos credores, que os pagamentos sejam efetivamente realizados no tempo possível na situação presente e no planejamento do futuro das Empresas, sendo observadas as seguintes premissas:

- Cumprimento da Determinação da Legislação vigente nas áreas do Direito Comercial e do Direito Empresarial;
- Viabilidade Financeira do Plano; e,
- Fazendo prevalecer o espírito da Lei, assegurando o cumprimento dos compromissos, e ao mesmo tempo a preservação das Empresas.

7.1. Credores Trabalhistas – Classe I

- Pagamento integral do valor nominal do crédito, sem deságios, juros ou correção, em até 12 (doze) meses, após a publicação no Diário Oficial da decisão de homologação do Plano de Recuperação Judicial e/ou concessão da Recuperação Judicial.
- Conforme determinação do parágrafo primeiro do artigo 54 da Lei de Recuperação de Empresas, os credores Trabalhistas (Classe I) com créditos até o limite de 5 (cinco) salários-mínimos por trabalhador, com créditos de natureza estritamente salarial vencidos nos 3 (três) últimos meses anteriores ao pedido de recuperação serão pagos no prazo de 30 (trinta) dias, após a publicação no Diário Oficial da decisão de homologação do Plano de Recuperação Judicial e/ou concessão da Recuperação Judicial.

7.2. Credores Garantia Real – Classe II

- Embora não existam credores com garantias reais, conforme demonstrado no Anexo A – Quadro de Credores, prevemos no presente plano uma proposta de pagamento para a Classe II, de forma a respaldar as Recuperandas e seus credores quanto a possíveis alterações no decorrer do processo.



- A venda do ativo ocorrerá por iniciativa particular das Recuperandas, uma vez que atua no segmento, buscando obter os melhores resultados na operação.
- Os valores decorrentes da realização da venda do ativo serão utilizados para quitação do Credor com a Garantia Real gravada sobre o respectivo bem, até o limite do seu crédito, e assim, e só após a quitação deste, eventual saldo renascente será utilizado para compor o capital de giro das empresas.
- Sobre o valor dos créditos, haverá deságio de 82% (oitenta e dois por cento), sendo que após o deságio incidirão juros de 1% (um por cento) ao ano e atualização monetária pela Taxa Referencial - TR, com teto de 3% (três por cento) ao ano.
- Os juros e atualização monetária serão aplicados desde a data da homologação do pedido da Recuperação Judicial.
- O pagamento será realizado em única parcela com prazo de 60 (sessenta) dias do efetivo recebimento do valor pela venda, até o limite do valor de venda do ativo.
- Caso o fruto da venda, não seja suficiente para quitar o respectivo credor da classe II, esse estará sujeito ao recebimento dos seus créditos nos termos da cláusula 7.3.

7.2.1. Da Proposta de Pagamento com o Insucesso da Venda de Ativos

- Com a não realização da venda do ativo após o prazo de 12 (doze) meses nos termos da cláusula 7.2, os credores estarão sujeitos ao recebimento dos seus créditos nos termos da cláusula 7.3.

7.3. Credores Quirografários – Classe III

- Sobre o valor dos créditos, haverá deságio de 82% (oitenta e dois por cento), sendo que após o deságio incidirão juros de 1% (um por cento) ao ano e atualização monetária pela Taxa Referencial - TR, com teto de 3% (três por cento) ao ano.
- Os juros e atualização monetária serão aplicados desde a data da homologação do pedido da Recuperação Judicial.



- Início dos pagamentos do principal e atualização monetária, após carência de 24 (vinte e quatro) meses, a contar do nonagésimo dia após da data de término do pagamento da Classe I.
- Após a carência, os valores serão pagos em 60 (sessenta) parcelas.
- Pagamentos em parcelas trimestrais e consecutivas.

7.4. Credores ME e EPP – Classe IV

- Sobre o valor dos créditos, haverá deságio de 70% (setenta por cento), sendo que após o deságio incidirão juros de 1% (um por cento) ao ano e atualização monetária pela Taxa Referencial - TR, com teto de 3% (três por cento) ao ano.
- Início dos pagamentos do principal e atualização monetária, após carência de 24 (vinte e quatro) meses, a contar do nonagésimo dia após da data de término do pagamento da Classe I.
- Após a carência, os valores serão pagos em 60 (sessenta) parcelas.
- Pagamentos em parcelas trimestrais e consecutivas.

7.5. Créditos Controvertidos não Habilitados

Os créditos que forem controvertidos, e ainda não habilitados nos autos, que sejam objetos de disputa ou ação judicial, serão pagos conforme a respectiva classe de credores a qual o credor for habilitado, apenas após as sentenças de habilitação ou impugnação do crédito, com início de pagamento apenas com o trânsito em julgado das respectivas sentenças e devidamente habilitado, conforme a respectiva Classe, não podendo receber qualquer pagamento que não estejam em conformidade com o plano aprovado, mesmo que o credor concursal não tenha efetivado a devida habilitação ou impugnação de seu crédito.



7.6. Otimizando os Pagamentos aos Credores

Visando reduzir os custos operacionais com os pagamentos da recuperação judicial, tais como, juros, custo de emissão de cheques, PIX, DOC e TED foi planejado pagamento com parcelas mínimas no valor de R\$ 500,00 (quinhentos reais) para cada credor até o limite do seu crédito. Tal medida visa também, proporcionar um alívio social para os menores credores.

7.7. Credor Parceiro

Consideram-se como credores parceiros estratégicos, aqueles que mantenham a relação comercial com as Recuperandas, em iguais condições de mercado.

É condição para sujeição à cláusula que o credor aprove o Plano de Recuperação Judicial em Assembleia Geral de Credores ou por Termo de Adesão e, na hipótese de se tratar de credor ausente, que este manifeste seu enquadramento, por escrito e justificado, nos autos da recuperação judicial no prazo de 5 (cinco) dias corridos, contados da realização da assembleia geral de credores.

A validade da adesão à cláusula de credor parceiro passará pelo crivo da necessidade, viabilidade e utilidade da parceria para a reestruturação econômico-financeira das Recuperandas, assegurando o direito de rejeição fundamentada.

Os credores que aderirem a esta cláusula concordam expressamente com a supressão de garantias contra eventuais coobrigados/avalistas, bem como com a baixa das restrições nos órgãos de proteção ao crédito.

Assim, se enquadrados como credores parceiros, propõe-se o pagamento da seguinte forma:

- Sobre o valor dos créditos, haverá deságio de 70% (setenta por cento), sendo que após o deságio incidirão juros de 1% (um por cento) ao ano e atualização monetária pela Taxa Referencial - TR, com teto de 3% (três por cento) ao ano.



- Início dos pagamentos do principal e atualização monetária, após carência de 24 (vinte e quatro) meses, a contar do nonagésimo dia após da data de término do pagamento da Classe I.
- Após a carência, os valores serão pagos em 40 (quarenta) parcelas.
- Pagamentos em parcelas trimestrais e consecutivas.

7.8. Leilão Reverso dos Créditos

As Recuperandas poderão, a qualquer momento, desde que esteja cumprindo com as obrigações previstas no presente Plano de Recuperação Judicial, e, respeitada sua necessidade de liquidez e capital de giro para manutenção das operações, promover Leilão Reverso dos Créditos. Tal procedimento consiste no pagamento antecipado dos Credores que oferecerem os seus créditos com a maior taxa de deságio.

O Leilão Reverso dos Créditos, sempre será precedido de um comunicado das Recuperandas a todos os seus Credores, informando o valor que estará disponível para quitação dos créditos e o deságio mínimo admitido, bem como a indicação do local, data e horário para sua realização.

Os Credores interessados na participação do Leilão Reverso dos Créditos deverão encaminhar propostas para as Recuperandas, o que pode ser realizado através de carta registrada entregue na sede das Empresas ou através do endereço eletrônico: [rj@montecasteloeventos.com.br].

Serão vencedores, os Credores que oferecerem a maior taxa de deságio na data do Leilão Reverso dos Créditos.

Caso o valor reservado para o pagamento dos créditos em leilão seja inferior ao valor do crédito do Credor vencedor do leilão, as Recuperandas poderão efetuar o pagamento parcial da dívida.



Caso o Leilão Reverso de Créditos seja vencido por mais de um Credor e a soma dos respectivos créditos for superior ao valor destinado para o pagamento antecipado do crédito, será efetuado um rateio entre os Credores vencedores, considerando-se como critério de rateio o número de cabeças dos Credores vencedores, independentemente do valor do seu crédito.

Não havendo Credores interessados em participar dos Leilões, os valores reservados ao pagamento antecipado dos créditos sujeitos a Recuperação Judicial, retornarão ao fluxo normal das operações das Recuperandas.

7.9. Procedimentos Gerais

Os Credores devem informar às Empresas suas respectivas contas bancárias para esse fim, o que pode ser realizado através de carta registrada entregue na sede das Empresas ou através do endereço eletrônico: [rj@montecasteloeventos.com.br].

Os pagamentos não realizados em razão dos credores não terem informado suas contas bancárias não serão considerados como evento de descumprimento do Plano, e ficarão no caixa das empresas até que o credor se apresente. Sobre esses valores, não haverá a incidência de juros ou encargos moratórios. Após um ano sem que o credor se comunique com as Recuperandas para receber seu crédito, será considerado remisso, dando quitação total e plena dos créditos. Comparecendo e informando a sua conta, os valores ainda a vencer serão pagos nos termos do plano.



8. Aprovação do Plano

A aprovação do plano de recuperação e demais deliberações aprovadas em Assembleia Geral de Credores e “homologadas” pelo Juízo da Recuperação Judicial obrigarão as Recuperandas e seus credores sujeitos à Recuperação Judicial, ou que tiverem aderido aos termos deste Plano, assim como os seus respectivos sucessores a qualquer título, e implicarão em novação de todos os créditos sujeitos aos efeitos da Recuperação Judicial e daqueles cujos credores tenham aderido ao Plano, respeitadas às condições do disposto no artigo 58 da Lei de Falências e Recuperação de Empresas no 11.101 de 09/02/2005.

Art. 58. Cumpridas as exigências desta Lei, o juiz concederá a recuperação judicial do devedor cujo plano não tenha sofrido objeção de credor nos termos do art. 55 desta Lei ou tenha sido aprovado pela assembleia-geral de credores na forma dos arts. 45 ou 56-A desta Lei. (Redação dada pela Lei nº 14.112, de 2020).

§ 1º O juiz poderá conceder a recuperação judicial com base em plano que não obteve aprovação na forma do art. 45 desta Lei, desde que, na mesma assembleia, tenha obtido, de forma cumulativa:

I – o voto favorável de credores que representem mais da metade do valor de todos os créditos presentes à assembleia, independentemente de classes;

II – a aprovação de 3 (três) das classes de credores ou, caso haja somente 3 (três) classes com credores votantes, a aprovação de pelo menos 2 (duas) das classes ou, caso haja somente 2 (duas) classes com credores votantes, a aprovação de pelo menos 1 (uma) delas, sempre nos termos do art. 45 desta Lei; (Redação dada pela Lei nº 14.112, de 2020);

III – na classe que o houver rejeitado, o voto favorável de mais de 1/3 (um terço) dos credores, computados na forma dos §§ 1º e 2º do art. 45 desta Lei.

§ 2º A recuperação judicial somente poderá ser concedida com base no § 1º deste artigo se o plano não implicar tratamento diferenciado entre os credores da classe que o houver rejeitado.

§ 3º Da decisão que conceder a recuperação judicial serão intimados eletronicamente o Ministério Público e as Fazendas Públicas federal e de todos os Estados, Distrito Federal e Municípios em que o devedor tiver estabelecimento. (Incluído pela Lei nº 14.112, de 2020).



Aprovado o plano, ficam suspensas as execuções contra os avalistas das Recuperandas, sendo que em caso de descumprimento deste Plano de Recuperação, os credores com garantia recuperam a integralidade dos seus direitos de cobrança contra estes terceiros, somente sendo descontados eventuais valores pagos.

8.1. Novação de Dívidas do Passivo e Outras Avenças

Uma vez aprovado o Plano de Recuperação Judicial ora proposto, automaticamente, todas as dívidas serão consideradas novadas, para todos os efeitos.

Art. 49. Estão sujeitos à recuperação judicial todos os créditos existentes na data do pedido, ainda que não vencidos.

§ 1o Os credores do devedor em recuperação judicial conservam seus direitos e privilégios contra os coobrigados, fiadores e obrigados de regresso.

e

Art. 59. O plano de recuperação judicial implica novação dos créditos anteriores ao pedido, e obriga o devedor e todos os credores a ele sujeitos, sem prejuízo das garantias, observado o disposto no § 1o do art. 50 desta Lei.

§ 1o A decisão judicial que conceder a recuperação judicial constituirá título executivo judicial, nos termos do art. 584, inciso III, do caput da Lei no 5.869, de 11 de janeiro de 1973 - Código de Processo Civil.

§ 2o Contra a decisão que conceder a recuperação judicial caberá agravo, que poderá ser interposto por qualquer credor e pelo Ministério Público.

§ 3o Da decisão que conceder a recuperação judicial serão intimadas eletronicamente as Fazendas Públicas federal e de todos os Estados, Distrito Federal e Municípios em que o devedor tiver estabelecimento. (Incluído pela Lei nº 14.112, de 2020).



Este Plano opera a novação de todos os créditos e obrigações a ele sujeito, nos termos do artigo 59 da Lei de Recuperação de Empresas e Falência.

A homologação judicial do Plano de Recuperação acarretará a automática, irrevogável e irretratável liberação de todas as garantias reais (penhor, hipoteca e anticrese) e fidejussórias (pessoais), inclusive avais e fianças, que tenham sido prestadas pelos sócios, administradores e/ou sociedades coligadas ou afiliadas, aos credores, para satisfazer quaisquer obrigações assumidas pelas empresas até o ajuizamento do pedido de recuperação judicial.

Sobre os valores dos créditos não incidirão quaisquer acréscimos moratórios, seja a título de correção monetária, juros ou qualquer outro encargo, independentemente de sua natureza, exceto se previsto de forma diversa neste Plano de Recuperação.

8.2. Quitação

Após o pagamento integral dos créditos nos termos e formas estabelecidos neste Plano de Recuperação, os respectivos créditos serão considerados integralmente quitados e o respectivo credor dará a mais ampla, geral, irrevogável e irretratável quitação, para nada mais reclamar a qualquer título, contra quem quer que seja com relação aos créditos previstos e descritos neste plano.

8.3. Aprovação do Plano por Termo de Adesão

Conforme previsto na LFRE, em até 5 (cinco) dias antes da data de realização da assembleia-geral de credores, o Grupo Monte Castelo poderá comprovar a aprovação dos credores por meio de Termo de Adesão, observado o quórum previsto em Lei, e requerer a sua homologação judicial.



8.4. Descumprimento do Plano

Na remota hipótese de inadimplemento de qualquer obrigação prevista neste Plano de Recuperação Judicial, os Credores concederão um período de cura de 30 (trinta) dias corridos para o cumprimento da obrigação pelas Recuperandas desde a data do seu vencimento, sem que isso seja considerada hipótese automática de convalidação da recuperação judicial em falência até a regularização da referida obrigação nesse período ou realização de assembleia geral de credores para deliberação de aditivo.

9. Encerramento da Recuperação Judicial

Após a aprovação do Plano em Assembleia Geral de Credores, ou por termo de adesão, os credores se manifestam favoravelmente ao encerramento do processo de recuperação judicial do Grupo Monte Castelo, conforme cláusula 8.3.

10. Considerações Finais, Conclusão e Resumo do Plano

O presente PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL atende aos princípios da Lei de Recuperação Judicial, Extrajudicial e Falência do Empresário e da Sociedade Empresária (Lei 11.101/05), garantindo os meios necessários para a recuperação econômico-financeira das Recuperandas e foi elaborado dentro de uma filosofia conservadora, de forma simples e de fácil compreensão.

As projeções apresentadas foram elaboradas tendo como parâmetro um panorama de estabilidade no setor e suas possibilidades para os próximos anos.



O pedido de recuperação judicial foi uma medida conservadora adotada pelas Empresas num momento de enormes incertezas do mercado.

A reestruturação das Empresas e sua nova postura, aliada ao alongamento da dívida proposto por este Plano de Recuperação Judicial, assegura uma gestão financeira e econômica mais conservadora a partir deste momento, preparando as Recuperandas para um caminho próspero e sólido.

Além dos casos previstos em lei, em caso de descumprimento do Plano, por qualquer motivo, como brusca alteração das condições de mercado, o devedor, o administrador judicial, e os próprios credores, poderão requerer a convocação de uma nova Assembleia Geral de Credores, mesmo após o encerramento do processo de recuperação, que poderá ocorrer de maneira racional e que proteja ao máximo os seus ativos, bem como debater e aprovar alteração do Plano, se esta for a vontade das partes. Esta eventual alteração do Plano será feita nos termos da lei e obrigará todos os Credores Concursais, inclusive os dissidentes, como já prevê a Lei de Recuperação e Falências - LFRE.

Após o pagamento integral dos créditos nos termos e formas estabelecidos neste Plano, os respectivos valores serão considerados integralmente quitados e o respectivo credor dará a mais ampla, geral, irrevogável e irretratável quitação, para nada mais reclamar a qualquer título, contra quem quer que seja, sendo inclusive obrigado a fornecer, se o caso, carta de anuência especialmente em caso de títulos protestados. Os credores também concordam com a imediata suspensão da publicidade dos protestos, enquanto a recuperação estiver sendo cumprida.

A sentença concessiva da Recuperação Judicial constitui título executivo judicial, novando e substituindo todas as obrigações sujeitas à Recuperação Judicial, de forma que, enquanto cumpridos os termos do presente Plano, estarão desobrigados de responder pelos créditos originais seus avalistas, fiadores e coobrigados.

A NORDEX Consultoria, Assessoria e Treinamento Ltda., que elaborou este Plano de Recuperação Judicial, acredita que o processo de reestruturação administrativa, operacional e financeira, bem como as projeções econômico-financeiras detalhadas neste documento, desde que implementadas, possibilitará que as Recuperandas se mantenham como um grupo de



empresas viáveis e rentáveis. Também acredita que os Credores terão maiores benefícios com a implementação deste Plano de Recuperação, uma vez que a proposta aqui detalhada não agrega risco adicional algum.

O Grupo Monte Castelo acredita que a aprovação do seu Plano de Recuperação Judicial permitirá a efetiva recuperação do grupo, viabilizando a continuidade de sua atividade econômica, garantindo assim, os interesses de seus credores.

Mauá, 26 de julho de 2024.

**MONTE CASTELO PROMOÇÕES E EVENTOS
LTDA.**

**MONTE CASTELO EXCALIBUR PROMOÇÕES E
EVENTOS LTDA.**

**MONTE CASTELO REI ARTHUR PROMOÇÕES
E EVENTOS LTDA.**

**NEVES & RODRIGUEZ CONSTRUTORA E SERVICOS
LTDA.**

**NORDEX CONSULTORIA, ASSESSORIA E
TREINAMENTO LTDA.**

DASA ADVOGADOS – SOCIEDADE DE ADVOGADOS



Referências Bibliográficas

<https://enfimsos.blogfolha.uol.com.br/2016/11/23/grande-sp-esconde-castelos-para-casamentos-cheios-de-pompa-veja-quanto-custa>

<https://www.metropoles.com/vida-e-estilo/casamento/sonho-real-cinco-castelos-brasileiros-onde-e-possivel-casar>

<https://acontecendoaqui.com.br/colunas/o-balanco-do-mercado-de-eventos-em-2023>

<https://abrape.com.br/setor-de-eventos-registra-crescimento-de-466-e-se-consolida-como-o-maior-gerador-de-empregos-no-pais-em-2023>

<https://cbncuritiba.com.br/materias/mercado-de-casamentos-reaquece-no-pos-pandemia-e-movimenta-cerca-de-r-40-bi-por-ano>

<https://sindusconsp.com.br/fgv-mantem-previsao-de-aumento-do-pib-da-construcao-em-2024>

<https://apc.com.br/industria/o-setor-da-construcao-civil-no-brasil-em-2024>

<https://cbic.org.br/cbic-revisa-para-23-projecao-de-crescimento-da-construcao-em-2024>

<https://www.aecweb.com.br/revista/materias/balanco-da-construcao-2023-e-perspectivas-2024/25021>

<https://imobireport.com.br/o-crescimento-do-mercado-de-luxo-e-a-tendencia-das-residencias-de-lazer-compartilhadas>

<https://www.cnnbrasil.com.br/economia/macroeconomia/setor-da-construcao-projeta-crescimento-maior-que-o-esperado-em-2024-diz-cbic>



“ANEXO A”

Quadro de Credores por classe, por empresa e consolidado do grupo.

QUADRO DE CREDORES - MONTE CASTELO EXCALIBUR PROMOCOES E EVENTOS LTDA - CNPJ 17.560.519/0001-27		
Concursais Classe I – titulares de créditos derivados da legislação do trabalho ou decorrentes de acidentes de trabalho;	0	R\$ -
Concursais Classe II – titulares de créditos com garantia real;	0	R\$ -
Concursais Classe III – titulares de créditos quirografários, com privilégio especial, com privilégio geral ou subordinados.	3	R\$ 6.902.703,84
Concursais Classe IV - titulares de créditos enquadrados como microempresa ou empresa de pequeno porte.	0	R\$ -
Total Concursal	3	R\$ 6.902.703,84

QUADRO DE CREDORES - MONTE CASTELO PROMOCOES E EVENTOS LTDA - 16.586.258/0001-51		
Concursais Classe I – titulares de créditos derivados da legislação do trabalho ou decorrentes de acidentes de trabalho;	3	R\$ 1.751,84
Concursais Classe II – titulares de créditos com garantia real;	0	R\$ -
Concursais Classe III – titulares de créditos quirografários, com privilégio especial, com privilégio geral ou subordinados.	21	R\$ 5.063.807,73
Concursais Classe IV - titulares de créditos enquadrados como microempresa ou empresa de pequeno porte.	6	R\$ 24.261,24
Total Concursal	30	R\$ 5.089.820,81

QUADRO DE CREDORES - MONTE CASTELO REI ARTHUR PROMOCOES E EVENTOS LTDA - 12.244.089/0001-10		
Concursais Classe I – titulares de créditos derivados da legislação do trabalho ou decorrentes de acidentes de trabalho;	4	R\$ 3.385,57
Concursais Classe II – titulares de créditos com garantia real;	0	R\$ -
Concursais Classe III – titulares de créditos quirografários, com privilégio especial, com privilégio geral ou subordinados.	4	R\$ 5.143.961,08
Concursais Classe IV - titulares de créditos enquadrados como microempresa ou empresa de pequeno porte.	0	R\$ -
Total Concursal	8	R\$ 5.147.346,65

QUADRO DE CREDORES - NEVES & RODRIGUEZ CONSTRUTORA E SERVICOS LTDA - 03.812.114/0001-24		
Concursais Classe I – titulares de créditos derivados da legislação do trabalho ou decorrentes de acidentes de trabalho;	8	R\$ 7.593,25
Concursais Classe II – titulares de créditos com garantia real;	0	R\$ -
Concursais Classe III – titulares de créditos quirografários, com privilégio especial, com privilégio geral ou subordinados.	0	R\$ -
Concursais Classe IV - titulares de créditos enquadrados como microempresa ou empresa de pequeno porte.	0	R\$ -
Total Concursal	8	R\$ 7.593,25

QUADRO DE CREDORES - CONSOLIDADO GRUPO MONTE CASTELO		
Concursais Classe I – titulares de créditos derivados da legislação do trabalho ou decorrentes de acidentes de trabalho;	15	R\$ 12.730,66
Concursais Classe II – titulares de créditos com garantia real;	0	R\$ -
Concursais Classe III – titulares de créditos quirografários, com privilégio especial, com privilégio geral ou subordinados.	28	R\$ 17.110.472,65
Concursais Classe IV - titulares de créditos enquadrados como microempresa ou empresa de pequeno porte.	6	R\$ 24.261,24
Total Concursal Grupo	49	R\$ 17.147.464,55



“ANEXO A”

Detalhamento dos créditos por empresa, consolidado por nome e em ordem alfabética.

Monte Castelo Excalibur Promoções e Eventos Ltda.:

PRJ - Credores - Monte Castelo Excalibur	
Relação Nominal - Classe I	Crédito Devido
	R\$ -
Relação Nominal - Classe II	Crédito Devido
	R\$ -
Relação Nominal - Classe III	Crédito Devido
Banco Bradesco S.A	R\$ 86.252,00
Banco do Brasil S.A	R\$ 6.024.294,86
Banco Sofisa S.A	R\$ 792.156,98
	R\$ 6.902.703,84
Relação Nominal - Classe IV	Crédito Devido
	R\$ -



“ANEXO A”

Detalhamento dos créditos por empresa, consolidado por nome e em ordem alfabética.

Monte Castelo Promoções e Eventos Ltda.:

PRJ - Credores - Monte Castelo Promoções e Eventos	
Relação Nominal - Classe I	
Adailton Ferreira de Lira	R\$ 650,00
Jesiel Pereira da Silva	R\$ 566,84
Nathalie Mayara do Nascimento	R\$ 535,00
	R\$ 1.751,84
Relação Nominal - Classe II	
	R\$ -
Relação Nominal - Classe III	
Banco Bradesco S.A	R\$ 2.116.630,00
Banco Daycoval S.A	R\$ 616.920,11
Banco Safra S.A	R\$ 997.412,09
Banco Safra S.A	R\$ 189.735,53
Banco Safra S.A	R\$ 550.000,00
Banco Safra S.A	R\$ 550.000,00
Carlos Alberto de Carvalho Matei	R\$ 4.675,00
Fernando dos Santos Ferreira	R\$ 4.500,00
Francisco Anacleto Rodrigues do Vale	R\$ 3.700,00
Glauber Wilson Gonçalves	R\$ 2.400,00
Jean Silva Nascimento	R\$ 2.400,00
Josue de Almeida Cruz	R\$ 3.900,00
Leandro Lima de Oliveira	R\$ 4.675,00
Luciana Monteiro dos Santos	R\$ 900,00
Lucilene A.p Lincon Teixeira	R\$ 900,00
Marcelo Pereira Gomes Mendonça	R\$ 2.700,00
Marcia Fregnani Amadeu	R\$ 2.480,00
Mayara Peperaiio Da Silva	R\$ 4.100,00
Nadja Yara Zacariotto	R\$ 900,00
Osmir de Jesus Silva	R\$ 2.400,00
Vânia Palmeira da Silva	R\$ 2.480,00
	R\$ 5.063.807,73
Relação Nominal - Classe IV	
Bruna Fregnani Amadeu	R\$ 2.698,90
Edmar de Moraes Santana	R\$ 5.000,00
Etapa.MG Sociedade Limitada em Negócios Empresariais e Contábeis	R\$ 3.000,00
Maycon Siqueira	R\$ 4.500,00
New Collors Suzano Tintas Ltda - ME	R\$ 5.062,34
Renato Ribeiro da Silva	R\$ 4.000,00
	R\$ 24.261,24



“ANEXO A”

Detalhamento dos créditos por empresa, consolidado por nome e em ordem alfabética.

Monte Castelo Rei Arthur Promoções e Eventos Ltda.:

PRJ - Credores - Monte Castelo Rei Arthur	
Relação Nominal - Classe I	Crédito Devido
Edson Cucinotta Kovacs	R\$ 481,50
Eduardo Lopes Imidio	R\$ 1.167,54
Elessindra Cristina Tottoro do Valle	R\$ 1.070,00
Juliana Aparecida Salomão	R\$ 666,53
	R\$ 3.385,57
Relação Nominal - Classe II	Crédito Devido
	R\$ -
Relação Nominal - Classe III	Crédito Devido
Banco ABC S.A	R\$ 583.234,54
Banco Bradesco S.A	R\$ 471.992,00
Banco Bradesco S.A	R\$ 1.302.266,00
Banco Santander S.A.	R\$ 2.786.468,54
	R\$ 5.143.961,08
Relação Nominal - Classe IV	Crédito Devido
	R\$ -



“ANEXO A”

Detalhamento dos créditos por empresa, consolidado por nome e em ordem alfabética.

Neves & Rodriguez Construtora e Serviços Ltda.:

PRJ - Credores - Construtora Neves & Rodriguez	
Relação Nominal - Classe I	Crédito Devido
Antonio Carlos Lourenço Bugiga	R\$ 945,35
Iara Valeria da Silva Santana	R\$ 451,24
Juliane Leite de Almeida	R\$ 722,25
Marcelo José Tavares Silva	R\$ 1.926,00
Murilo David de Souza	R\$ 1.605,00
Nathalia Caroline de Almeida	R\$ 487,50
Pamella de Oliveira	R\$ 316,67
Porfírio Nogueira de Lima	R\$ 1.139,24
	R\$ 7.593,25
Relação Nominal - Classe II	Crédito Devido
	R\$ -
Relação Nominal - Classe III	Crédito Devido
	R\$ -
Relação Nominal - Classe IV	Crédito Devido
	R\$ -



“ANEXO B”

Fluxo de Caixa Projetado para 18 (dezoito) anos – Consolidado Grupo:

PRJ - DFC - Consolidado Grupo Monte Castelo

FLUXO DE CAIXA PROJETADO	Meses																		TOTAL
	1º ano	2º ano	3º ano	4º ano	5º ano	6º ano	7º ano	8º ano	9º ano	10º ano	11º ano	12º ano	13º ano	14º ano	15º ano	16º ano	17º ano	18º ano	
Valores em R\$ mil																			
RECEITA OPERACIONAL BRUTA	11.514	11.744	11.979	12.219	12.463	12.712	12.967	13.226	13.491	13.760	14.036	14.316	14.603	14.895	15.193	15.496	15.806	15.906	245.916
Média Mensal faturamento	960	979	998	1.018	1.039	1.059	1.081	1.102	1.124	1.147	1.170	1.193	1.217	1.241	1.266	1.291	1.291	1.291	20.493
DEDUÇÕES DA RECEITA BRUTA	-514	-524	-524	-1.766	-1.801	-1.837	-1.874	-1.912	-1.950	-1.989	-2.029	-2.069	-2.111	-2.153	-2.240	-2.284	-2.284	-2.330	-33.862
Impostos sobre vendas	-514	-524	-524	-1.766	-1.801	-1.837	-1.874	-1.912	-1.950	-1.989	-2.029	-2.069	-2.111	-2.153	-2.240	-2.284	-2.284	-2.330	-33.862
RECEITA LÍQUIDA OPERACIONAL	11.000	11.220	10.213	10.417	10.626	10.838	11.055	11.276	11.502	11.732	11.966	12.206	12.450	12.699	12.953	13.212	13.476	212.053	
Custo das Operações	-5.265	-5.360	-4.770	-4.865	-4.962	-5.062	-5.163	-5.266	-5.371	-5.479	-5.586	-5.700	-5.814	-5.930	-6.049	-6.170	-6.293	-99.269	
LUCRO BRUTO	5.745	5.860	5.444	5.552	5.663	5.777	5.892	6.010	6.130	6.253	6.378	6.506	6.636	6.768	6.904	7.042	7.183	112.784	
DESPESAS	-3.719	-3.793	-3.656	-3.729	-3.804	-3.880	-3.957	-4.037	-4.117	-4.200	-4.284	-4.369	-4.457	-4.546	-4.637	-4.729	-4.824	-75.465	
LUCRO OPERACIONAL	2.026	2.067	1.788	1.823	1.860	1.897	1.935	1.974	2.013	2.053	2.094	2.136	2.179	2.223	2.267	2.312	2.359	37.318	
LUCRO/PREJUÍZO LÍQUIDO	2.026	2.067	1.788	1.823	1.860	1.897	1.935	1.974	2.013	2.053	2.094	2.136	2.179	2.223	2.267	2.312	2.359	37.318	
FLUXO DE CAIXA GERADO PELAS OPERAÇÕES	4.373	6.177	1.788	4.823	4.860	4.860	4.935	4.974	5.013	5.053	5.094	5.136	5.179	5.223	5.267	5.312	5.359	73.775	
PRJ - Plano de Pagamento Classe I - Trabalhista	-13	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-13	
PRJ - Plano de Pagamento Classe II - Garantia Real	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
PRJ - Plano de Pagamento Classe III - Quirografários	0	0	-216	-222	-227	-231	-236	-241	-246	-251	-256	-261	-266	-271	-277	-282	-288	-3.772	
PRJ - Plano de Pagamento Classe IV - Priv.Especial - ME e EPP	0	0	0	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-9	
Passivo Tributário	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Venda Ativos em Estoque (Imóveis)	2.347	4.110	0	3.000	3.000	0	3.000	3.000	0	3.000	3.000	0	3.000	3.000	0	3.000	3.000	0	36.457
Reserva para Investimentos	-2.310	-3.644	-511	-2.771	-2.781	-542	-2.803	-2.814	-575	-2.837	-2.848	-610	-2.872	-2.885	-648	-2.911	-674	-37.945	
SALDO DE CAIXA DO PERÍODO	2.050	2.533	1.271	1.834	1.856	1.128	1.900	1.923	1.197	1.971	1.995	1.270	2.045	2.071	1.347	2.124	2.119	1.396	32.036
SALDO ACUMULADO DE CAIXA	2.050	4.584	5.860	7.684	9.550	10.678	12.578	14.501	15.698	17.688	19.663	20.933	22.978	25.050	26.397	28.521	30.640	32.036	32.036

(*) Valores em milhares de reais



“ANEXO B”

Fluxo de Caixa Projetado para 18 (dezoito) anos – Monte Castelo Promoções e Eventos

PRJ - DFC - Monte Castelo Promoções e Eventos																				
FLUXO DE CAIXA PROJETADO	Meses																			
	12	24	36	48	60	72	84	96	108	120	132	144	156	168	180	192	204	216	TOTAL	
Valores em R\$ mil																				
RECEITA OPERACIONAL BRUTA	2,0%	3.035	3.095	3.157	3.220	3.285	3.350	3.417	3.486	3.556	3.627	3.699	3.773	3.849	3.926	4.004	4.084	4.166	4.250	64.813
Média Mensal faturamento		253	258	263	268	274	279	285	290	296	302	308	314	321	327	334	340	347	354	5.401
DEDUÇÕES DA RECEITA BRUTA	-13,8%	-61	-62	-62	-62	-62	-62	-62	-62	-62	-62	-62	-62	-62	-62	-62	-62	-62	-62	-8.925
Impostos sobre Vendas		-61	-62	-62	-62	-62	-62	-62	-62	-62	-62	-62	-62	-62	-62	-62	-62	-62	-62	-8.925
RECEITA LÍQUIDA OPERACIONAL	100,0%	2.974	3.033	2.894	2.737	2.792	2.848	2.905	2.963	3.022	3.083	3.144	3.207	3.271	3.337	3.403	3.472	3.541	3.611	55.888
Custo das Operações	-56,7%	-1.686	-1.719	-1.521	-1.552	-1.583	-1.614	-1.647	-1.680	-1.713	-1.747	-1.782	-1.818	-1.854	-1.891	-1.929	-1.968	-2.007	-2.047	-31.660
LUCRO BRUTO	43,3%	1.288	1.314	1.162	1.186	1.209	1.234	1.258	1.283	1.309	1.335	1.362	1.389	1.417	1.445	1.474	1.504	1.534	1.564	24.208
DESPESAS OPERACIONAIS	-24,7%	-734	-748	-662	-675	-688	-702	-716	-731	-745	-760	-776	-791	-807	-823	-839	-856	-873	-891	-13.785
LUCRO OPERACIONAL	18,7%	555	566	500	511	521	531	542	553	564	575	586	598	610	622	635	647	660	673	10.423
LUCRO/PREJUÍZO LÍQUIDO	18,7%	555	566	500	511	521	531	542	553	564	575	586	598	610	622	635	647	660	673	10.423
FLUXO DE CAIXA GERADO PELAS OPERAÇÕES		555	566	500	511	521	531	542	553	564	575	586	598	610	622	635	647	660	673	10.423
PRJ - Plano de Pagamento Classe I - Trabalhista		-2	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-2
PRJ - Plano de Pagamento Classe II - Garantia Real		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PRJ - Plano de Pagamento Classe III - Quirografários		0	0	0	-65	-66	-67	-68	-70	-71	-73	-74	-76	-77	-79	-80	-82	-84	-85	-1.116
PRJ - Plano de Pagamento Classe IV - Priv.Especial- ME e EPP		0	0	0	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-9
Passivo Tributário	0,0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Venda Ativos		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva para Investimentos	-5,0%	-149	-152	-134	-137	-140	-142	-145	-148	-151	-154	-157	-160	-164	-167	-170	-174	-177	-181	-2.794
SALDO DE CAIXA DO PERÍODO		404	414	366	309	315	321	327	334	341	348	354	362	369	376	384	391	398	405	6.502
SALDO ACUMULADO DE CAIXA		404	818	1.185	1.493	1.808	2.129	2.457	2.791	3.131	3.479	3.833	4.195	4.564	4.940	5.323	5.715	6.104	6.502	6.502

(*) Valores em milhares de reais



“ANEXO B”

Fluxo de Caixa Projetado para 18 (dezoito) anos – Monte Castelo Excalibur Promoções e Eventos

PRJ - DFC - Monte Castelo Excalibur																			
FLUXO DE CAIXA PROJETADO																			
Meses	12	24	36	48	60	72	84	96	108	120	132	144	156	168	180	192	204	216	
	1º ano	2º ano	3º ano	4º ano	5º ano	6º ano	7º ano	8º ano	9º ano	10º ano	11º ano	12º ano	13º ano	14º ano	15º ano	16º ano	17º ano	18º ano	TOTAL
Valores em R\$ mil																			
RECEITA OPERACIONAL BRUTA	3.035	3.095	3.157	3.220	3.285	3.350	3.417	3.486	3.556	3.627	3.699	3.773	3.849	3.926	4.004	4.084	4.084	4.166	64.813
Média Mensal faturamento	253	258	263	268	274	279	285	290	296	302	308	314	321	327	334	340	340	347	5.407
DEDUÇÕES DA RECEITA BRUTA	-61	-62	-474	-483	-493	-503	-513	-523	-533	-544	-555	-566	-577	-589	-601	-613	-613	-625	-8.925
Impostos sobre Vendas	-61	-62	-474	-483	-493	-503	-513	-523	-533	-544	-555	-566	-577	-589	-601	-613	-613	-625	-8.925
RECEITA LÍQUIDA OPERACIONAL	2.974	3.033	2.684	2.737	2.792	2.848	2.905	2.963	3.022	3.083	3.144	3.207	3.271	3.337	3.403	3.472	3.472	3.541	55.888
Custo das Operações	-1.666	-1.719	-1.521	-1.552	-1.583	-1.614	-1.647	-1.680	-1.713	-1.747	-1.782	-1.818	-1.854	-1.891	-1.929	-1.968	-1.968	-2.007	-31.680
LUCRO BRUTO	1.288	1.314	1.162	1.186	1.209	1.234	1.258	1.283	1.309	1.335	1.362	1.389	1.417	1.445	1.474	1.504	1.504	1.534	24.208
DESPESAS	-292	-298	-284	-289	-274	-280	-285	-291	-297	-303	-309	-315	-321	-328	-334	-341	-341	-346	-5.489
LUCRO OPERACIONAL	996	1.016	899	917	935	954	973	992	1.012	1.033	1.053	1.074	1.096	1.118	1.140	1.163	1.163	1.186	18.720
LUCRO/PREJUÍZO LÍQUIDO	996	1.016	899	917	935	954	973	992	1.012	1.033	1.053	1.074	1.096	1.118	1.140	1.163	1.163	1.186	18.720
FLUXO DE CAIXA GERADO PELAS OPERAÇÕES	996	1.016	899	917	935	954	973	992	1.012	1.033	1.053	1.074	1.096	1.118	1.140	1.163	1.163	1.186	18.720
PRJ - Plano de Pagamento Classe I - Trabalhista	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PRJ - Plano de Pagamento Classe II - Garantia Real	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PRJ - Plano de Pagamento Classe III - Quirografários	0	0	0	-89	-90	-91	-93	-95	-97	-99	-101	-103	-105	-107	-109	-112	-114	-116	-1.522
PRJ - Plano de Pagamento Classe IV - Priv. Especial - ME e EPP	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Passivo Tributário	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Venda Ativos	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva para Investimentos	-449	-152	-134	-137	-140	-142	-145	-148	-151	-154	-157	-160	-164	-167	-170	-174	-174	-177	-2.794
SALDO DE CAIXA DO PERÍODO	847	864	765	692	706	720	734	749	764	779	795	811	827	844	860	878	878	893	14.404
SALDO ACUMULADO DE CAIXA	847	1.712	2.476	3.169	3.874	4.594	5.329	6.078	6.842	7.621	8.416	9.227	10.054	10.897	11.758	12.635	13.511	14.404	14.404

(*) Valores em milhares de reais



“ANEXO B”

Fluxo de Caixa Projetado para 18 (dezoito) anos – Monte Castelo Rei Arthur Promoções e Eventos

FLUXO DE CAIXA PROJETADO		PRJ - DFC - Monte Castelo Rei Arthur																				
		Meses	12	24	36	48	60	72	84	96	108	120	132	144	156	168	180	192	204	216	TOTAL	
Valores em R\$ mil																						
RECEITA OPERACIONAL BRUTA		2,0%	3.035	3.095	3.157	3.220	3.285	3.350	3.417	3.486	3.555	3.627	3.699	3.773	3.849	3.926	4.004	4.084	4.166	4.250	43.813	
Média Mensal faturamento			253	258	263	268	274	279	285	290	296	302	308	314	321	327	334	340	347	354	361	5.407
DEDUÇÕES DA RECEITA BRUTA		-13,8%	-61	-62	-62	-62	-63	-63	-63	-63	-63	-64	-65	-66	-67	-68	-69	-70	-71	-72	-73	-8.925
Impostos sobre vendas			-61	-62	-62	-62	-63	-63	-63	-63	-63	-64	-65	-66	-67	-68	-69	-70	-71	-72	-73	-8.925
RECEITA LÍQUIDA OPERACIONAL		100,0%	2.974	3.033	2.994	2.737	2.792	2.848	2.905	2.963	3.022	3.083	3.144	3.207	3.271	3.337	3.403	3.472	3.541	3.611	3.682	55.888
Custo das Operações		-56,7%	-1.686	-1.719	-1.521	-1.552	-1.583	-1.614	-1.647	-1.680	-1.713	-1.747	-1.782	-1.818	-1.854	-1.891	-1.929	-1.968	-2.007	-2.047	-2.088	-31.680
LUCRO BRUTO		43,3%	1.288	1.314	1.162	1.186	1.209	1.234	1.258	1.283	1.309	1.335	1.362	1.389	1.417	1.445	1.474	1.504	1.534	1.564	1.594	24.208
DESPESAS OPERACIONAIS		-17,4%	-516	-527	-468	-475	-485	-494	-504	-514	-525	-535	-546	-557	-568	-579	-591	-603	-615	-627	-639	-9.701
LUCRO OPERACIONAL		26,0%	772	787	694	711	725	739	754	769	784	800	816	832	849	866	883	901	919	937	954	14.507
LUCRO/PREJUÍZO LÍQUIDO		26,0%	772	787	694	711	725	739	754	769	784	800	816	832	849	866	883	901	919	937	954	14.507
FLUXO DE CAIXA GERADO PELAS OPERAÇÕES			772	787	694	711	725	739	754	769	784	800	816	832	849	866	883	901	919	937	954	14.507
PRJ - Plano de Pagamento Classe I - Trabalhista			-3	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-3
PRJ - Plano de Pagamento Classe II - Garantia Real			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PRJ - Plano de Pagamento Classe III - Quirografários			0	0	0	-66	-67	-68	-70	-71	-72	-74	-75	-77	-78	-80	-82	-83	-85	-87	-89	-1.134
PRJ - Plano de Pagamento Classe IV - Ptv.Especial - ME e EPP			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Passivo Tributário		0,0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Venda Ativos			0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Reserva para Investimentos		-5,0%	-149	-152	-134	-137	-140	-142	-145	-148	-151	-154	-157	-160	-164	-167	-170	-174	-177	-181	-184	-2.794
SALDO DE CAIXA DO PERÍODO			620	636	562	508	518	529	539	550	561	572	584	595	607	619	632	644	643	666	666	10.575
SALDO ACUMULADO DE CAIXA			620	1.256	1.818	2.326	2.844	3.373	3.912	4.462	5.023	5.595	6.179	6.774	7.382	8.001	8.633	9.277	9.920	10.575	10.575	10.575

(*) Valores em milhares de reais



“ANEXO B”

Fluxo de Caixa Projetado para 18 (dezoito) anos – Neves & Rodriguez Construtora e Serviços Ltda.:

PRJ - DFC - Construtora Neves & Rodrigues

Meses	FLUXO DE CAIXA PROJETADO																			
	1º ano	2º ano	3º ano	4º ano	5º ano	6º ano	7º ano	8º ano	9º ano	10º ano	11º ano	12º ano	13º ano	14º ano	15º ano	16º ano	17º ano	18º ano	TOTAL	
Valores em R\$ mil																				
RECEITA OPERACIONAL BRUTA	2.410	2.468	2.508	2.558	2.608	2.661	2.714	2.769	2.824	2.880	2.938	2.997	3.057	3.118	3.180	3.244	3.244	3.244	3.308	51.477
Média Mensal faturamento	201	205	209	213	217	222	226	231	235	240	245	250	255	260	265	270	270	270	276	4.290
DEDUÇÕES DA RECEITA BRUTA	-332	-338	-345	-352	-359	-366	-374	-381	-389	-397	-405	-413	-421	-429	-438	-447	-447	-447	-456	-7.087
Impostos sobre Vendas	-332	-338	-345	-352	-359	-366	-374	-381	-389	-397	-405	-413	-421	-429	-438	-447	-447	-447	-456	-7.087
RECEITA LÍQUIDA OPERACIONAL	2.078	2.120	2.162	2.206	2.250	2.295	2.341	2.387	2.435	2.484	2.534	2.584	2.636	2.689	2.742	2.797	2.797	2.797	2.853	44.390
Custo das Operações	-198	-202	-206	-210	-214	-219	-223	-228	-232	-237	-241	-246	-251	-255	-261	-267	-267	-267	-272	-4.230
LUCRO BRUTO	1.880	1.918	1.956	1.995	2.035	2.076	2.118	2.160	2.203	2.247	2.292	2.338	2.385	2.432	2.481	2.531	2.531	2.531	2.581	40.159
DESFESAS	-2.177	-2.220	-2.265	-2.310	-2.356	-2.403	-2.451	-2.500	-2.550	-2.601	-2.653	-2.706	-2.761	-2.816	-2.872	-2.930	-2.930	-2.930	-2.988	-46.490
LUCRO OPERACIONAL	-296	-302	-308	-315	-321	-327	-334	-341	-347	-354	-361	-368	-376	-383	-391	-399	-399	-399	-407	-6.337
LUCRO PRELUIZO LÍQUIDO	-296	-302	-308	-315	-321	-327	-334	-341	-347	-354	-361	-368	-376	-383	-391	-399	-399	-399	-407	-6.337
FLUXO DE CAIXA GERADO PELAS OPERAÇÕES	2.051	3.808	-308	2.685	2.679	-327	2.666	2.659	-347	2.646	2.639	-369	2.624	2.617	-391	2.601	2.601	-407	30.126	
PRJ - Plano de Pagamento Classe I - Trabalhista	-8	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-8
PRJ - Plano de Pagamento Classe II - Garantia Real	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PRJ - Plano de Pagamento Classe III - Quirografários	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
PRJ - Plano de Pagamento Classe IV - Priv. Especial - ME e EPP	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Passivo Tributário	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Venda Ativos em Estoque (Inovéis)	2.347	4.110	0	3.000	3.000	0	3.000	3.000	0	3.000	3.000	0	3.000	3.000	0	3.000	3.000	0	3.000	36.457
Reserva para Investimentos	-1.864	-3.188	-108	-2.360	-2.362	-115	-2.367	-2.369	-122	-2.374	-2.377	-129	-2.382	-2.384	-137	-2.390	-2.390	-143	-2.390	-29.562
SALDO DE CAIXA DO PERÍODO	179	619	-417	325	317	-442	299	290	-469	272	262	-498	242	232	-528	211	211	-550	556	556
SALDO ACUMULADO DE CAIXA	179	788	381	707	1.023	581	880	1.170	701	973	1.235	737	979	1.211	683	894	1.106	558	558	556

(*) Valores em milhares de reais



“ANEXO C”

Laudo de Avaliação de Ativos

- Laudo de Avaliação de Imóveis
- Laudo de Avaliação de Móveis, Equipamentos, Utensílios e Automóveis

Assinado digitalmente
915B-6B38-4E73-B1CB
RICARDO TADEU RODRIGUEZ
CPF: 060.653.608-64
MONTE CASTELO REI ARTHUR
PROMOCOES E EVE
CNPJ: 12.244.089/0001-10
Sócio
Data: 26/07/24 11:25:10

Assinado digitalmente
B008-B5A7-49EE-8493
FABIO DE CARVALHO SANTIAGO
CPF: 264.801.258-35
NORDEX CONSULTORIA,
ASSESSORIA E TREINAM
CNPJ: 16.657.099/0001-39
Sócio - Diretor
Data: 26/07/24 11:26:22

Assinado digitalmente
3B21-A543-4C30-A10D
RICARDO TADEU RODRIGUEZ
CPF: 060.653.608-64
MONTE CASTELO PROMOCOES E
EVENTOS LTDA
CNPJ: 16.586.258/0001-51
Sócio
Data: 26/07/24 11:49:16

Assinado digitalmente
E564-0709-48E5-9139
RICARDO TADEU RODRIGUEZ
CPF: 060.653.608-64
NEVES & RODRIGUEZ
CONSTRUTORA E SERVICOS
CNPJ: 03.812.114/0001-24
Sócio
Data: 26/07/24 12:05:12

Assinado digitalmente
2995-39B3-457D-9194
RICARDO TADEU RODRIGUEZ
CPF: 060.653.608-64
MONTE CASTELO EXCALIBUR
PROMOCOES E EVEN
CNPJ: 17.560.519/0001-27
Sócio
Data: 26/07/24 12:23:00

DOC. 2

MONTE CASTELO PROMOÇÕES E EVENTOS LTDA.

MONTE CASTELO EXCALIBUR PROMOÇÕES E EVENTOS LTDA.

MONTE CASTELO REI ARTHUR PROMOÇÕES E EVENTOS LTDA.

NEVES & RODRIGUEZ CONSTRUTORA E SERVICOS LTDA.

**LAUDO DE VIABILIDADE ECONÔMICO-FINANCEIRO DO
PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL**



1ª Vara Regional de Competência Empresarial e de
Conflitos Relacionados à Arbitragem

Processo Número: 1000808-47.2024.8.26.0260

Administrador Judicial: Valorize Administração Ltda.
Dra. Lorena Larranhagas Mamedes

Assessoria Jurídica: DASA Advogados – Sociedade de Advogados
Dr. Daniel Machado Amaral
Dra. Larissa Espelho Maia

Assessoria Empresarial: Nordex Consultoria, Assessoria e Treinamento Ltda.
Eng. Eduardo Marques Bazani
Eng. Emilio Moreira Junior
Eng. Fábio Carvalho Santiago



RESSALVA DE RESPONSABILIDADE

Este documento é parte integrante do Plano de Recuperação Judicial do GRUPO MONTE CASTELO, formado pelas empresas “MONTE CASTELO PROMOÇÕES E EVENTOS LTDA.”, “MONTE CASTELO EXCALIBUR PROMOÇÕES E EVENTOS LTDA.”, “MONTE CASTELO REI ARTHUR PROMOÇÕES E EVENTOS LTDA.” e “NEVES & RODRIGUEZ CONSTRUTORA E SERVICOS LTDA.” com objetivo de auxiliar e apoiar nas definições e medidas pertinentes, a pedido do GRUPO MONTE CASTELO.

Este documento foi elaborado considerando as informações colhidas na base de dados interna do Grupo MONTE CASTELO, bem como em fontes externas, e de acordo com as práticas do setor. As bases internas de dados das empresas e suas demonstrações financeiras foram elaboradas pelo Grupo MONTE CASTELO, sob responsabilidade única e exclusiva de seus administradores. Não é atribuição da NORDEX Consultoria Empresarial opinar sobre as demonstrações financeiras e a base de dados interna que constituem o Grupo MONTE CASTELO, e o presente documento não pode ser entendido ou utilizado como avaliação econômica e financeira para qualquer finalidade.

A opinião da NORDEX Consultoria Empresarial expressa a sua expectativa sobre as atividades operacionais do Grupo MONTE CASTELO, com base em seu histórico e nas informações colhidas. Todavia, as projeções poderão não ocorrer em vista dos riscos normais de mercado, por razões não previstas ou não previsíveis neste momento, ou mesmo em razão de sua implementação, que estará a cargo exclusivamente de sua administração.

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



1. PREMISSAS PARA AS MODELAGENS FINANCEIRAS

Nessa seção, apresentaremos as premissas utilizadas nas projeções dos resultados futuros, definidos a partir das informações fornecidas pelo Grupo MONTE CASTELO e/ou extraídas de fontes públicas de uso comum e com confiabilidade no mercado.

Pontos Importantes:

- Os valores a seguir foram projetados para os próximos 18 anos;
- Foram projetados os cenários para a venda de produtos e serviços com melhores margens, assegurando os contratos existentes e explorando novos mercados e culturas;
- O Cenário apresentado contempla recolhimentos dos impostos pertinentes;
- O restante da geração de caixa é destinado a recomposição do capital de giro (se houver), pagamento dos custos de novos financiamentos e manutenção da operação, para garantia de continuidade do Grupo MONTE CASTELO no período das projeções.

1.1. RECEITA BRUTA OPERACIONAL

As receitas de vendas foram projetadas de acordo com as informações de expectativas de faturamento fornecidas pelo Grupo MONTE CASTELO, considerando-se o difícil cenário dos últimos anos. E alguns dos motivos do crescimento projetado, se dá pela necessidade de reinvestimento inicial para manutenção e a falta de capital de giro e investimentos.

Considerou-se, a desaceleração econômica do país e sua instabilidade de demanda para todos os serviços e produtos dos setores de eventos e construção civil, com o intuito de mitigar as distorções nas previsões da receita futura.

As projeções representam a nova e real capacidade do Grupo MONTE CASTELO em termos de que possam ser comercializadas, em linha com as projeções para o cenário macroeconômico atual, bem como a estrutura e capacidade que possuem com relação aos serviços prestados e produtos oferecidos.



Ressalva-se aqui, que as bases constantes do momento dessa projeção, ainda que utilizadas as melhores práticas para tal fim, se deram no momento do pedido de Recuperação Judicial pelo Grupo MONTE CASTELO, não prevendo (e não é mesmo possível nenhuma previsão até o momento de apresentação desta projeção) alterações mercadológicas bruscas.

1.2. DEDUÇÕES DA RECEITA BRUTA DE VENDA

Nas deduções de receita estão incluídos os impostos pertinentes sobre faturamento, ou seja, sobre todas as receitas operacionais e a devolução de produtos comercializados.

1.3. CUSTOS E DESPESAS

Os custos dos produtos e serviços vendidos pelo Grupo MONTE CASTELO podem sofrer modificações ao longo do período proposto para recuperação, pertinentes a demanda do setor.

Não foi considerado no estudo, um ganho de eficiência na redução do custo direto de mão de obra na prestação dos serviços, pois impactará diretamente a qualidade da prestação dos serviços. Embora, esteja prevista a otimização dos controles internos e utilização dos recursos com o mínimo de dispêndio, além de renegociar os preços com os fornecedores em busca de redução de parte destes custos.

Além disso, este item contempla os gastos relacionados a manutenção dos empreendimentos (castelos), equipamentos, equipe de obra, despesas de venda, e equipe administrativa, as quais já sofreram revisões e estão mais enxutas.



1.4. OUTRAS DESPESAS SOBRE O RESULTADO OPERACIONAL

Foram consideradas despesas como incidência de impostos sobre os serviços na medida em que são de recolhimento e provisão obrigatórias.

1.5. AMORTIZAÇÃO DE DÍVIDAS DA RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Os valores dos créditos foram extraídos da lista de credores apresentada pelo Grupo MONTE CASTELO junto ao processo de Recuperação Judicial, os quais tiveram seus pagamentos projetados conforme o Plano de Recuperação Judicial.

Baseado nas modificações e reestruturação operacional, analisamos o cenário financeiro mais provável e exequível, dentro da nova realidade e capacidade de pagamento do Grupo MONTE CASTELO. Assim, analisamos as projeções com detalhamento de valores, modos, prazos e condições a seguir, para o fluxo de pagamento das Classes I, III e IV de Credores conforme disposto no Plano de Recuperação Judicial.

1.6. CLASSIFICAÇÃO DOS CREDITORES

De acordo com a lista de credores apresentada pelo GRUPO MONTE CASTELO, o quadro é composto por quatro classes formais: Credores Trabalhistas (Classe I), Credores com Garantias Reais (Classe II), Credores Quirografários (Classe III) e Credores Classe Especial (Classe IV).

O montante dos créditos concursais existentes apresentado pelo GRUPO MONTE CASTELO no Plano de Recuperação é de R\$ 17.147.464,55 (dezessete milhões, cento e quarenta e sete mil, quatrocentos e sessenta e quatro reais e cinquenta e cinco centavos).



Conforme apresentado no quadro a seguir:

QUADRO GERAL DE CREDORES - CONSOLIDADO				
CREDORES	VALOR R\$	%	QTDE	%
CREDORES - CLASSE I - TRABALHISTAS	R\$ 12.730,66	0,07%	15	30,61%
CREDORES - CLASSE II - GARANTIA REAL	R\$ -	0,00%	0	0,00%
CREDORES - CLASSE III - QUIROGRAFÁRIOS	R\$ 17.110.472,65	99,78%	28	57,14%
CREDORES - CLASSE IV - ME/EPP	R\$ 24.261,24	0,14%	6	12,24%
TOTAL CREDORES	R\$ 17.147.464,55	100%	49	100%

1.7. PROPOSTA DE PAGAMENTO AOS CREDORES

Os valores dos créditos foram extraídos da lista de credores apresentada pelo Grupo MONTE CASTELO, junto ao processo de Recuperação Judicial.

Conforme quadro abaixo:

QUADRO DE CREDORES - CONSOLIDADO GRUPO MONTE CASTELO		
Concursais Classe I – titulares de créditos derivados da legislação do trabalho ou decorrentes de acidentes de trabalho;	15	R\$ 12.730,66
Concursais Classe II – titulares de créditos com garantia real;	0	R\$ -
Concursais Classe III – titulares de créditos quirografários, com privilégio especial, com privilégio geral ou subordinados.	28	R\$ 17.110.472,65
Concursais Classe IV - titulares de créditos enquadrados como microempresa ou empresa de pequeno porte.	6	R\$ 24.261,24
Total Concursal Grupo	49	R\$ 17.147.464,55

Os quais tiveram seus pagamentos projetados conforme o quadro abaixo:

Dívidas Recuperação Judicial	Valor (R\$)	Deságio (%)	Carência (anos)	Prazo de Pagto. (anos)	Juros (a.a)	Proposto (R\$)
Classe I - Trabalhista	12.730,66	0%	-	1	0	12.730,66
Classe II - Garantia Real	-	82%	3	15	1% + TR	-
Classe III - Quirografários	17.110.472,65	82%	3	15	1% + TR	3.771.951,00
Classe IV - ME/EPP	24.261,24	70%	3	10	1% + TR	8.914,00
	17.147.464,55					3.793.595,66

O Grupo MONTE CASTELO propõe uma simulação de pagamentos com parcelas trimestrais, conforme sua capacidade de pagamento para quitação da dívida. Totalizando 18 anos, compostos por carências iniciais, e anos de pagamentos, conforme expostos no quadro acima, sempre calculados da data da homologação da aprovação do Plano de Recuperação Judicial.



1.8. GERAÇÃO DE CAIXA

A geração de caixa representa a capacidade do Grupo MONTE CASTELO gerar riquezas, e observa-se que precisará de um tempo de maturação para voltar a gerar caixa compatível com a necessidade de pagamento aos credores. Os valores apresentados mostram que o Grupo MONTE CASTELO, dedica-se ao pagamento de impostos correntes e parcelamentos, custos de operação, e as classes credoras no Plano de Recuperação Judicial.

2. ANÁLISE DE VIABILIDADE

O Plano de Recuperação Judicial apresentado pelo Grupo MONTE CASTELO sustenta sua viabilidade basicamente na geração de caixa a que se refere e que sejam readequados seus custos e suas despesas.

É razoável que esse fluxo de caixa seja estimado, uma vez que o Grupo MONTE CASTELO é importante participante do mercado, e conhece tanto os clientes, quanto os fornecedores, e é sabedor da importância na prestação de serviços com as melhores práticas para a recomposição do capital e caixa, visando a possibilidade de reinvestimento.

Apesar desses fluxos serem estimativas de longo prazo e representarem o melhor entendimento dos administradores do GRUPO MONTE CASTELO, o negócio foi constituído por prazo indeterminado para o cumprimento do seu objetivo social, tendo mais tempo de vida do que a quantidade de anos do fluxo de pagamentos de obrigações, razão pela qual é razoavelmente possível que se mantenha operante e com a geração de caixa hoje percebida, principalmente após a aprovação do Plano de Recuperação Judicial.



Resumo ano a ano do demonstrativo de fluxo de caixa projetado:

Ano	Saldo Inicial	Entradas	Custos e Despesas Gerais + Impostos	Pagamento a Credores	Saldo do Exercício
Ano 01	0,00	13.861,02	-11.798,01	-12,73	2.050,27
Ano 02	2.050,27	15.854,30	-13.321,02	0,00	4.583,55
Ano 03	4.583,55	11.979,18	-10.702,28	0,00	5.860,45
Ano 04	5.860,45	15.218,77	-13.166,33	-218,47	7.694,41
Ano 05	7.694,41	15.463,14	-13.384,66	-222,86	9.550,03
Ano 06	9.550,03	12.712,41	-11.357,35	-227,34	10.677,75
Ano 07	10.677,75	15.966,65	-13.834,50	-231,91	12.577,99
Ano 08	12.577,99	16.225,99	-14.066,19	-236,57	14.501,21
Ano 09	14.501,21	13.490,51	-12.052,51	-241,33	15.697,88
Ano 10	15.697,88	16.760,32	-14.543,56	-246,18	17.668,45
Ano 11	17.668,45	17.035,52	-14.789,43	-251,13	19.663,42
Ano 12	19.663,42	14.316,23	-12.790,22	-256,18	20.933,25
Ano 13	20.933,25	17.602,56	-15.296,03	-261,33	22.978,46
Ano 14	22.978,46	17.894,61	-15.556,95	-266,58	25.049,54
Ano 15	25.049,54	15.192,50	-13.573,08	-271,94	26.397,02
Ano 16	26.397,02	18.496,35	-16.094,55	-277,40	28.521,43
Ano 17	28.521,43	18.496,35	-16.094,55	-282,98	30.640,25
Ano 18	30.640,25	15.806,28	-14.121,44	-288,67	32.036,43
TOTAL		282.372,68	-246.542,65	-3.793,60	

(*) Valores em milhares de reais

Demonstrativo de fluxo de caixa projetado, consolidado do Grupo MONTE CASTELO:

FLUXO DE CAIXA PROJETADO	Meses	Meses																		TOTAL	
		12	24	36	48	60	72	84	96	108	120	132	144	156	168	180	192	204	216		
		1º ano	2º ano	3º ano	4º ano	5º ano	6º ano	7º ano	8º ano	9º ano	10º ano	11º ano	12º ano	13º ano	14º ano	15º ano	16º ano	17º ano	18º ano		
Valores em R\$ mil																					
RECEITA OPERACIONAL BRUTA		11.514	11.744	11.979	12.219	12.463	12.712	12.967	13.226	13.491	13.760	14.036	14.316	14.603	14.895	15.193	15.496	15.806	15.806	245.916	
Média Mensal faturamento		960	979	998	1.018	1.039	1.059	1.081	1.102	1.124	1.147	1.170	1.193	1.217	1.241	1.266	1.291	1.317	1.317	20.493	
DEDUÇÕES DA RECEITA BRUTA		-514	-524	-1.706	-1.801	-1.837	-1.874	-1.912	-1.950	-1.988	-2.028	-2.069	-2.111	-2.153	-2.196	-2.240	-2.284	-2.330	-2.330	-33.862	
Impostos sobre Vendas	-13,8%	-514	-524	-1.706	-1.801	-1.837	-1.874	-1.912	-1.950	-1.988	-2.028	-2.069	-2.111	-2.153	-2.196	-2.240	-2.284	-2.330	-2.330	-33.862	
RECEITA LÍQUIDA OPERACIONAL	100,0%	11.000	11.220	10.213	10.417	10.626	10.838	11.055	11.276	11.502	11.732	11.966	12.206	12.450	12.699	12.953	13.212	13.212	13.476	212.053	
Custo das Operações	-46,8%	-5.255	-5.360	-4.770	-4.865	-4.962	-5.062	-5.163	-5.266	-5.371	-5.479	-5.588	-5.700	-5.814	-5.930	-6.049	-6.170	-6.170	-6.293	-99.269	
LUCRO BRUTO	53,2%	5.745	5.860	5.444	5.552	5.663	5.777	5.892	6.010	6.130	6.253	6.378	6.506	6.636	6.768	6.904	7.042	7.042	7.183	112.784	
DESPESAS	-35,6%	-3.719	-3.793	-3.656	-3.729	-3.804	-3.880	-3.957	-4.037	-4.117	-4.200	-4.284	-4.369	-4.457	-4.546	-4.637	-4.729	-4.729	-4.824	-75.465	
LUCRO OPERACIONAL	17,6%	2.026	2.067	1.788	1.823	1.860	1.897	1.935	1.974	2.013	2.053	2.094	2.136	2.179	2.223	2.267	2.312	2.312	2.359	37.318	
LUCRO/PREJUÍZO LÍQUIDO	17,6%	2.026	2.067	1.788	1.823	1.860	1.897	1.935	1.974	2.013	2.053	2.094	2.136	2.179	2.223	2.267	2.312	2.312	2.359	37.318	
FLUXO DE CAIXA GERADO PELAS OPERAÇÕES		4.373	6.177	1.788	4.823	4.860	4.897	4.935	4.974	5.013	5.053	5.094	5.136	5.179	5.223	5.267	5.312	5.312	5.359	73.775	
PRJ - Plano de Pagamento Classe I - Trabalhista		-13	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	-13	
PRJ - Plano de Pagamento Classe II - Garantia Real		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
PRJ - Plano de Pagamento Classe III - Quirografários		0	0	0	-218	-222	-227	-231	-236	-241	-246	-251	-256	-261	-266	-271	-277	-282	-288	-3.772	
PRJ - Plano de Pagamento Classe IV - Priv. Especial - ME e EPP		0	0	0	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-1	-9	
Passivo Tributário	0,0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Venda Ativos em Estoque (Imóveis)		2.347	4.110	0	3.000	3.000	0	3.000	3.000	0	3.000	3.000	0	3.000	3.000	0	3.000	3.000	0	36.457	
Reserva para Investimentos	-5,0%	-2.310	-3.644	-511	-2.771	-2.781	-542	-2.803	-2.814	-575	-2.837	-2.848	-610	-2.872	-2.885	-648	-2.911	-2.911	-674	-37.945	
SALDO DE CAIXA DO PERÍODO		2.050	2.533	1.277	1.834	1.856	1.128	1.900	1.923	1.197	1.971	1.995	1.270	2.045	2.071	1.347	2.124	2.119	1.396	32.036	
SALDO ACUMULADO DE CAIXA		2.050	4.584	5.860	7.694	9.550	10.678	12.578	14.501	15.698	17.668	19.663	20.933	22.978	25.050	26.397	28.521	30.640	32.036	32.036	

(*) Valores em milhares de reais

3. CONCLUSÃO

Uma vez confirmadas as projeções e demais aspectos da recuperação, e considerando estarem corretos todos os dados e bases internas de informações analisadas, opina-se que o Plano de Recuperação Judicial do Grupo MONTE CASTELO é viável do ponto de vista econômico-financeiro, respeitando-se as condições dos cenários apresentados e tendo por base o trabalho, os modelos e ferramentas gerenciais aplicados, de acordo com a prática usual de nossa atividade. Essa conclusão não abrange uma opinião sobre a capacidade comercial e operacional do Grupo MONTE CASTELO em atingir tais resultados, o que estará ainda sujeito ao impacto de fatores externos diversos, e que fogem ao controle da companhia, seus administradores, e sócios.



Com base nas informações acima descritas e no Plano de Recuperação Judicial conclui-se:

1. Ressalva-se que, não foi conduzida verificação independente de quaisquer ativos ou passivos da empresa objeto deste laudo, considerando como completas, exatas e verdadeiras as informações obtidas de sua administração;
2. As estimativas e projeções realizadas neste laudo envolvem elementos de julgamento e análises subjetivos, que podem ou não se concretizarem;
3. As premissas utilizadas para as projeções de resultados e fluxo de caixa, bem como as expectativas de amortização propostas são compatíveis com padrões adotados no mercado e apresentam razoabilidade;
4. A possibilidade de continuação das atividades operacionais da empresa proporcionará geração de recursos compatível com as previsões de amortizações propostas, possibilitando assim 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;
5. O índice oferecido para atualização monetária do endividamento sujeito à recuperação é compatível entre a manutenção dos valores dos créditos no tempo e a capacidade de pagamento das obrigações das sociedades perante a Recuperação Judicial;
6. Devido aos montantes de caixa líquido estimados podemos afirmar a real necessidade de reescalonamento do passivo como um todo;
7. Respeitados os limites de geração de caixa estimados, é perceptível a necessidade do período de carência para início das amortizações dos créditos propostos. Este período servirá fundamentalmente para recomposição do capital de giro próprio e consequente redução do custo financeiro da operação.

Desta forma, após a tabulação e análise das informações para elaboração deste laudo, bem como dos meios de recuperação utilizados e, observando o atendimento de todas as expectativas estabelecidas, verifica-se ser viável o Plano de Recuperação Judicial apresentado.

Mauá/SP, 26 de julho de 2024.



DOC. 3

Mauá, 25 de junho de 2.024.

À

NEVES & RODRIGUEZ CONSTRUTORA E SERVIÇOS LTDA.

RUA JOÃO FRANCISCO DE OLIVEIRA, Nº. 434.

NÚCLEO SAMPAIO VIDAL.

MAUÁ, SP

GREMAR OBRAS E ASSESSORIA LTDA, estabelecida à Av. Dom José Gaspar, nº. 859, Sala 02, Jardim Haydée – Mauá/SP, registrada no CREA – Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia sob nº. 2013658, neste ato, representada pelo **Srº. AGOSTINHO ANSELMO MARTINS**, engenheiro civil, inscrito no CREA – Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia sob nº. 0600942523, designada por Vossa Senhoria para, através de vistoria, e de toda metodologia de avaliação, conforme instruções e normas do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, avaliar o conjunto de móveis, equipamentos, utensílios e automóveis, onde após efetuar vistoria, estudos, pesquisas e demais serviços complementares, vem mui respeitosamente, apresentar os resultados de seu trabalho consubstanciado no seguinte:

**“LAUDO DE AVALIAÇÃO DE MÓVEIS, EQUIPAMENTOS,
UTENSÍLIOS E AUTOMÓVEIS”**

GREMAR ENGENHARIA E ASSESSORIA LTDA

Agostinho Anselmo Martins

Engenheiro Civil – CREA 060094252

ÍNDICE

- 1. SÍNTESE DO TRABALHO – fls. 3**
- 2. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES – fls. 3**
- 3. VALORES UNITÁRIOS – fls. 4**
- 4. CONCLUSÃO – fls. 32**
- 5. CONSIDERAÇÕES FINAIS – fls. 33**
- 6. ENCERRAMENTO – fls. 34**

1. SÍNTESE DO TRABALHO

Natureza: **LAUDO DE AVALIAÇÃO.**

Objetivo: AVALIAÇÃO DE MÓVEIS, EQUIPAMENTOS, UTENSÍLIOS E AUTOMÓVEIS EXISTENTES E UTILIZADOS NO EMPREENDIMENTO EXISTENTES NO IMÓVEL DE USO COMERCIAL, LOCALIZADO NO MUNICÍPIO DE MAUÁ, COMPOSTO POR 02 (DOIS) TERRENOS E 01 (UM) CONJUNTO DE EDIFICAÇÕES COM ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA DE 9.175,51 (NOVE MIL, CENTO E SETENTA E CINCO INTEIROS E CINQUENTA E UM CENTÉSIMOS) M², EDIFICADOS SOBRE 02 (DOIS) TERRENOS, TENDO O PRIMEIRO TERRENO A ÁREA DE 36.209,75 (TRINTA E SEIS MIL, DUZENTOS E NOVE INTEIROS E SETENTA E CINCO CENTÉSIMOS) M², CONFORME MATRÍCULA Nº. 69.483 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE MAUÁ E INSCRIÇÃO FISCAL Nº. 37.035.019 E O SEGUNDO A ÁREA DE 5.765,75 (CINCO MIL, SETECENTOS E SESSENTA E CINCO INTEIROS E SETENTA E CINCO CENTÉSIMOS) M², CONFORME MATRÍCULA Nº. 9.467 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE MAUÁ E INSCRIÇÃO FISCAL Nº. 37.035.001, TOTALIZANDO A ÁREA DE 41.975,50 (QUARENTA E UM MIL, NOVECENTOS E SETENTA E CINCO INTEIROS E CINQUENTA CENTÉSIMOS) M².

Finalidade: AVALIAÇÃO DE MÓVEIS, EQUIPAMENTOS, UTENSÍLIOS E AUTOMÓVEIS.

2. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

2.1. O Objeto do presente trabalho é a elaboração do “**LAUDO DE AVALIAÇÃO DOS MÓVEIS, EQUIPAMENTOS, UTENSÍLIOS E AUTOMÓVEIS**” existentes no imóvel, anteriormente descritos, localizado no município de Mauá, para constatação e apuração do valor real dos mesmos.

2.2. O roteiro de trabalho a ser realizado no presente trabalho é o seguinte:

2.2.1. Vistoria dos móveis, utensílios, equipamentos e veículos, considerando as características, o estado de conservação, vida útil, bem como a procedência dos fabricantes dos diversos fornecedores e fabricantes, relacionados minuciosamente nas planilhas apresentadas a seguir, com suas particularidades e peculiaridades, colhendo os demais elementos necessários à sua elaboração.

2.3. O Signatário não assume responsabilidade sobre a matéria legal ou de engenharia, excluídas as implícitas para o exercício de suas honrosas funções, precipuamente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos.

2.4. A inspeção, contagem e classificação dos móveis, equipamentos, utensílios e automóveis ocorreu no período compreendido entre 17/06/2.024 e 21/06/2.024.

3. VALORES UNITÁRIOS

3.1. Apresentamos na sequência as planilhas de avaliação com a indicação da discriminação, quantidade de cada móvel, equipamento, utensílios e veículos, com os respectivos preços unitários e totais, conforme se pode observar.

3.2. Os preços unitários lançados nas respectivas planilhas de avaliação resultaram da pesquisa realizada aos diversos fabricantes e fornecedores dos itens avaliados e, especificamente em relação aos veículos, foram tomados como referência os valores contidos na FIPE – Fundação Instituto de Pesquisas Econômicas, com preços para pagamento à vista, que seguem adiante.

INVENTARIO - GRUPO MONTE CASTELO				
INVENTARIO MONTE CASTELO PROMOÇÕES - CNPJ: 16.586.258/0001-51 - MOVEIS DE ESCRITORIOS E SALAS DE REUNIAO				
ITEM	DESCRIÇÃO DO ITEM	QUANT.	VALOR (R\$)	
			UNITARIO	TOTAL
1.1	MESA DE ESCRITORIO EM MADEIRA MOD. SUPER LUXO	4,00	8.500,00	34.000,00
1.2	MESA DE ESCRITÓRIO GRANDE EM MADEIRA	1,00	3.000,00	3.000,00
1.3	MESA DE ESCRITORIO BASICA EM MADEIRA	33,00	900,00	29.700,00
1.4	BALCÃO DE ESCRITORIO EM MADEIRA C/ 2 PORTAS	4,00	1.600,00	6.400,00
1.5	PAINEL DE TV EM MADEIRA MODELO SUPER LUXO 6X3 M	1,00	10.000,00	10.000,00
1.6	GAVETEIRO EM MADEIRA SUPER LUXO COM GAVETAS GRANDES	2,00	4.000,00	8.000,00
1.7	ARQUIVO EM MADEIRA SUPER LUXO COM 3 GAVETAS	1,00	4.000,00	4.000,00
1.8	CADEIRA DE ESCRITORIO MOD. EXECUTIVA EM COURO	25,00	590,00	14.750,00
1.9	ARMÁRIO DE ESCRITORIO MOD. SUPER LUXO C/ 2 PORTAS EM INOX	2,00	1.800,00	3.600,00
1.10	CADEIRA DE ESCRITORIO EM TECIDO	9,00	260,00	2.340,00
1.11	ARMÁRIO ALTO PARA ESCRITÓRIO MOD. SUPER LUXO COM 2 PORTAS	3,00	3.500,00	10.500,00
1.12	CADEIRA TRIPLA PARA ESCRITORIO	1,00	600,00	600,00
1.13	CADEIRA DULPA PARA ESCRITORIO	1,00	450,00	450,00
1.14	BALCÃO DE 6 PORTAS COM DETALHES EM CIMENTICIO	1,00	3.500,00	3.500,00
1.15	SOFÁ 3 LUGARES EM TECIDO PRETO	1,00	2.800,00	2.800,00
1.16	MESA DE REUNIÕES EM MADEIRA BEGE 2,00 X 1,10 M	1,00	3.500,00	3.500,00
1.17	BALCÃO DE ESCRITORIO EM MADEIRA BEGE 4 M	1,00	3.800,00	3.800,00
1.18	GAVETEIRO PEQUENO EM MADEIRA BEGE	1,00	900,00	900,00
1.19	ESCRIVANINHA EM MADEIRA 1,80 X 0,80 M	2,00	850,00	1.700,00
1.20	MESA DE ESCRITÓRIO EM MADEIRA BEGE 1 X 0,70 M	5,00	1.000,00	5.000,00
1.21	POLTRONA ALTA EM COURO PRETO C/ DETALHES S/ BOTÃO	9,00	3.000,00	27.000,00
1.22	BANQUETA PARA BISTRO COM ASSENTO RESINADO	18,00	300,00	5.400,00
1.23	MESA BISTRO COM TAMPO RESINADO	9,00	400,00	3.600,00
1.24	MESA DE MADEIRA COM TAMPO DOURADO RESINADO	1,00	2.500,00	2.500,00
1.25	MESA RETANGULAR EM FERRO COM TAMPO DE VIDRO	2,00	1.500,00	3.000,00
1.26	BALCÃO EM MADEIRA TRABALHADA PARA RICHAUDS	3,00	3.500,00	10.500,00
1.27	MESA RETANGULAR EM MDF BASE CIMENTICIA E VIDRO	1,00	3.000,00	3.000,00
1.28	MESA REDONDA DE MADEIRA COM TAMPO DE VIDRO	1,00	2.500,00	2.500,00
1.29	BALCÃO PARA BARTENDER EM MADEIRA COM ILUMINAÇÃO	1,00	4.500,00	4.500,00
1.30	BALCÃO PARA BARTENDER EM AÇO	1,00	3.900,00	3.900,00
1.31	LAVATORIO DE CABELO	3,00	3.700,00	11.100,00
1.32	CADEIRA DE CABELEIREIRO	5,00	1.200,00	6.000,00
1.33	SOFA DE 4 LUGARES EM COURO MARROM	1,00	2.700,00	2.700,00
1.34	SOFA DE 3 LUGARES EM COURO PRETO	2,00	2.200,00	4.400,00
1.35	SOFA DE COURO CHESTERFIELD	1,00	8.000,00	8.000,00
1.36	MESA COM PES EM MADEIRA E TAMPO REDONDO DE VIDRO	3,00	2.600,00	7.800,00
SUBTOTAL 1				254.440,00

INVENTARIO - MONTE CASTELO EXCALIBUR - CNPJ: CNPJ: 17.560.519/0001-27 - DECORAÇÃO				
ITEM	DESCRIÇÃO DO ITEM	QUANT.	VALOR (R\$)	
			UNITARIO	TOTAL
2.1	CACHEPO BRANCO	12,00	210,00	2.520,00
2.2	CADEIRAS BEGE X	38,00	70,00	2.660,00
2.3	CADEIRA BEGE PALITO	157,00	70,00	10.990,00
2.4	CADEIRA MARROM - PALITO	37,00	70,00	2.590,00
2.5	CANDELABRO DE 5 VELAS	47,00	480,00	22.560,00
2.6	CANDELABRO DE 9 VELAS BRANCO	26,00	1.050,00	27.300,00
2.7	COLUNA BRANCA ARAGON	9,00	800,00	7.200,00
2.8	FLOR AMARELA	100,00	11,50	1.150,00
2.9	FLOR AZUL	100,00	11,50	1.150,00
2.10	FLOR CHAMPANHE	100,00	11,50	1.150,00
2.11	FLOR MADEIRA	500,00	12,00	6.000,00
2.12	FLOR MARSALA	100,00	11,50	1.150,00
2.13	FLOR PINK	100,00	11,50	1.150,00
2.14	FLOR ROSA	100,00	11,50	1.150,00
2.15	FLOR TERRACOTA	100,00	11,50	1.150,00
2.16	FLOR VERMELHA	100,00	11,50	1.150,00
2.17	FLORA BRANCA	2.500,00	11,50	28.750,00
2.18	FOLHAGENS	2.000,00	8,00	16.000,00
2.19	JARDINEIRA DOURADA	2,00	430,00	860,00
2.20	LOUNGE DE CERIMONIA EXCALIBUR (FERRO)	47,00	1.000,00	47.000,00
2.21	MESA DE CONVIDADOS - VIDRO	30,00	5.000,00	150.000,00
2.22	PÚLPITO BRANCO	2,00	3.000,00	6.000,00
2.23	SUPORTE DE BOLO- PRATA	2,00	380,00	760,00
2.24	SUPORTE DOURADO - MESA DE CONVIDADOS	10,00	390,00	3.900,00
2.25	SUPORTE ESPELHADO - 4 PONTAS	15,00	230,00	3.450,00
2.26	SUPORTE PRATA - MESA DE CONVIDADOS	5,00	390,00	1.950,00
2.27	T.AÇA LUVI.DARTE (GRANDE)	15,00	250,00	3.750,00
2.28	V.ASO DOURADO DE ALÇA ALTO	1,00	780,00	780,00
2.29	V.ASO DOURADO DE ALÇA BAIXO	2,00	510,00	1.020,00
2.30	V.ASO BRANCO - LUVI.DARTE	5,00	180,00	900,00
2.31	V.ASO COM PEROLAS	3,00	550,00	1.650,00
2.32	V.ASO PRATA - LUVI.DARTE	3,00	180,00	540,00
2.33	V.ASO TRANSPARENTE BOJUDO - LUVI.DARTE	3,00	210,00	630,00
2.34	VELA CAIXA	2,00	70,00	140,00
SUBTOTAL 2				359.100,00

INVENTARIO - MONTE CASTELO REI ARTHUR - CNPJ: 12.244.089/0001-10 - DECORAÇÃO				
ITEM	DESCRIÇÃO DO ITEM	QUANT.	VALOR (R\$)	
			UNITARIO	TOTAL
3.1	ARVORE FRANCESA LATERAL - BOLO REI ARTHUR	2,00	3.950,00	7.900,00
3.2	ARVORE FRANCESA PEQUENA - MESA	37,00	750,00	27.750,00
3.3	CADEIRA BRANCA PALITO	608,00	70,00	42.560,00
3.4	CADEIRA DE MADEIRA ESTOFADA MARROM	20,00	1.000,00	20.000,00
3.5	CAMINHO BRANCO	11,00	2.300,00	25.300,00
3.6	CANDELABRO DE 9 VELAS BRONZE	12,00	1.050,00	12.600,00
3.7	CAVALEIRO MEDIEVAL	2,00	5.500,00	11.000,00
3.8	CESTO DE VIME	16,00	200,00	3.200,00
3.9	COLUNA BRANCA ILUMINADA	20,00	2.300,00	46.000,00
3.10	COLUNA PARA VASOS ANFORA - DOURADO	4,00	600,00	2.400,00
3.11	FLOR AMARELA	100,00	11,50	1.150,00
3.12	FLOR AZUL	100,00	11,50	1.150,00
3.13	FLOR CHAMPANHE	100,00	11,50	1.150,00
3.14	FLOR MADEIRA	500,00	12,00	6.000,00
3.15	FLOR MARSALA	100,00	11,50	1.150,00
3.16	FLOR PINK	100,00	11,50	1.150,00
3.17	FLOR ROSA	100,00	11,50	1.150,00
3.18	FLOR TERRACOTA	100,00	11,50	1.150,00
3.19	FLOR VERMELHA	100,00	11,50	1.150,00
3.20	FLOR BRANCA	2.500,00	11,50	28.750,00
3.21	FLOREIRAS COLUNAS CAMELOT	8,00	2.900,00	23.200,00
3.22	FOLHAGENS	2.000,00	8,00	16.000,00
3.23	GENUFLEXORIO	1,00	450,00	450,00
3.24	JARDINEIRA DOURADA	2,00	430,00	860,00
3.25	JARDINEIRA CAMELOT	16,00	300,00	4.800,00
3.26	LAMPADA DOURADA	1,00	180,00	180,00
3.27	MESA CONVIDADO - VIDRO	30,00	5.000,00	150.000,00
3.28	MESA DE MADEIRA TRONCO	1,00	12.000,00	12.000,00
3.29	MESA DOURADA	1,00	2.500,00	2.500,00
3.30	PASSARELA DE MADEIRA	1,00	7.000,00	7.000,00
3.31	PULPITO DOURADO	1,00	3.000,00	3.000,00
3.32	SUPORTE DE BOLO DOURADO	1,00	380,00	380,00
3.33	SUPORTE DOURADO - MESA CONVIDADOS	10,00	390,00	3.900,00
3.34	SUPORTE ESPELHADO - 4 PONTAS	15,00	230,00	3.450,00
3.35	SUPORTE PRATA - MESA CONVIDADOS	5,00	390,00	1.950,00
3.36	TAÇA LUVIDARTE (PEQUENA)	4,00	170,00	680,00
3.37	TAÇA LUVIDARTE (GRANDE)	15,00	250,00	3.750,00
3.38	VASO DOURADO BOJUDO - ALÇA BAIXO	2,00	530,00	1.060,00
3.39	VASO DOURADO DE ALÇA ALTO	1,00	780,00	780,00
3.40	VASO DOURADO DE ALÇA BAIXO	2,00	510,00	1.020,00
3.41	VASO ANFORA - DOURADO	2,00	3.500,00	7.000,00
3.42	VASO BRANCO - LUVIDARTE	5,00	180,00	900,00
3.43	VASO CHANFRADO DOURADO	4,00	550,00	2.200,00
3.44	VASO DOURADO - LUVIDARTE	5,00	180,00	900,00
3.45	VASO PEQUENO - VIDRO	11,00	15,00	165,00
3.46	VASO PEROLA	3,00	550,00	1.650,00
3.47	VASO PRATA BAIXO - BOJUDO	5,00	190,00	950,00
3.48	VASO PRATA - LUVIDARTE	3,00	180,00	540,00
3.49	VASO TRANSPARENTE BOJUDO - LUVIDARTE	3,00	210,00	630,00
3.50	VELA CAIXA	2,00	70,00	140,00
SUBTOTAL 3				R\$ 494.695,00

INVENTARIO - MONTE CASTELO PROMOÇÕES EPP - CNPJ: 16.586.258/0001-51 - DECORAÇÃO				
ITEM	DESCRIÇÃO DO ITEM	QUANT.	VALOR (R\$)	
			UNITARIO	TOTAL
4.1	ARVORE FRANCESA GRANDE - MESA MONTADA	40,00	2.350,00	94.000,00
4.2	ARVORE FRANCESA GRANDE - MESA ESTRUTURA	8,00	1.800,00	14.400,00
4.3	ARVORE FRANCESA LATERAL - BOLO AVALON	2,00	5.500,00	11.000,00
4.4	ARVORE FRANCESA - SALÃO	2,00	5.700,00	11.400,00
4.5	ARVORE FRANCESA - SOFA	1,00	9.500,00	9.500,00
4.6	CACHEPO DOURADA	8,00	210,00	1.680,00
4.7	CADEIRA BRANCA EM X	1.087,00	70,00	76.090,00
4.8	CADEIRA DE MADEIRA ESTOFADA - BRANCA	30,00	1.000,00	30.000,00
4.9	CADEIRA VERMELHA (DEBUTANTE)	2,00	1.000,00	2.000,00
4.10	CAGE	1,00	5.000,00	5.000,00
4.11	CAMINHO DOURADO	24,00	2.300,00	55.200,00
4.12	CANDELABRO ALTO COM PEDRARIA	4,00	2.700,00	10.800,00
4.13	CANDELABRO DE 9 VELAS (DOURADO)	16,00	1.050,00	16.800,00
4.14	CANDELABRO DE 9 VELAS (PRATA)	13,00	1.050,00	13.650,00
4.15	CANDELABRO DE PASSARINHO	9,00	1.300,00	11.700,00
4.16	CAVALEIRO MEDIEVAL	2,00	5.500,00	11.000,00
4.17	COLUNA DOURADA ILUMINADA	21,00	2.300,00	48.300,00
4.18	COLUNA MANTA DE BRILHO	8,00	1.200,00	9.600,00
4.19	COLUNA PARA VASOS ANFORA (DOURADO)	4,00	600,00	2.400,00
4.20	COLUNA PARA VASOS ANFORA (PRATA)	2,00	600,00	1.200,00
4.21	FLOR AMARELA	100,00	11,50	1.150,00
4.22	FLOR AZUL	100,00	11,50	1.150,00
4.23	FLOR CHAMPANHE	200,00	11,50	2.300,00
4.24	FLOR MADEIRA	500,00	12,00	6.000,00
4.25	FLOR MARSALA	100,00	11,50	1.150,00
4.26	FLOR PINK	300,00	11,50	3.450,00
4.27	FLOR ROSA	200,00	11,50	2.300,00
4.28	FLOR TERRACOTA	200,00	11,50	2.300,00
4.29	FLOR VERMELHA	200,00	11,50	2.300,00
4.30	FLORA BRANCA	5.000,00	11,50	57.500,00
4.31	FOLHAGENS	3.000,00	8,00	24.000,00
4.32	GENUFLEXORIO	1,00	450,00	450,00
4.33	JARDINEIRA DOURADA	2,00	430,00	860,00
4.34	LAMPADA DOURADA	2,00	180,00	360,00
4.35	LAMPADA PRATA	3,00	180,00	540,00
4.36	LOUNGE RECEPÇÃO AVALON (2 LADOS)	2,00	1.300,00	2.600,00
4.37	LOUNGE RECEPÇÃO AVALON (GRANDE)	27,00	1.800,00	48.600,00
4.38	LOUNGE RECEPÇÃO AVALON (MEDIO COM ENCOSTO)	6,00	1.000,00	6.000,00
4.39	LOUNGE RECEPÇÃO AVALON (MEDIO SEM ENCOSTO)	2,00	950,00	1.900,00
4.40	LOUNGE SALÃO (PISTA)	6,00	1.800,00	10.800,00
4.41	MESA CONTIDADO (VIDRO)	40,00	5.000,00	200.000,00
4.42	MESAS DE MADEIRA (TRONCO)	1,00	12.000,00	12.000,00
4.43	MESA PRATA	1,00	7.000,00	7.000,00
4.44	MESA REDONDA (PRATA)	2,00	3.500,00	7.000,00
4.45	MESA DOURADA	1,00	2.500,00	2.500,00
4.46	MESA QUADRADA DOURADA	1,00	1.800,00	1.800,00
4.47	PASSARELA ESPELHADA	1,00	3.000,00	3.000,00
4.48	PASSARELA DE MADEIRA	1,00	7.000,00	7.000,00
4.49	PUFF RECEPÇÃO AVALON	10,00	1.000,00	10.000,00
4.50	PULPITO DOURADO	1,00	3.000,00	3.000,00
4.51	PULPITO BRANCO	1,00	3.000,00	3.000,00
4.52	SUPORTE DE BOLO DOURADO	1,00	380,00	380,00
4.53	SUPORTE DE BOLO PRATA	1,00	380,00	380,00
4.54	SUPORTE DOURADO MESA DE CONTIDADOS	15,00	390,00	5.850,00
4.55	SUPORTE ESPELHADO 4 PONTAS	26,00	230,00	5.980,00
4.56	SUPORTE PRATA MESA DE CONTIDADOS	9,00	390,00	3.510,00
4.57	TAÇA LUVIDARTE (PEQUENA)	4,00	170,00	680,00
4.58	TAÇA LUVIDARTE (GRANDE)	22,00	250,00	5.500,00
4.59	VASO DOURADO BOJUDO DE ALÇA BAIXO	2,00	530,00	1.060,00
4.60	VASO DOURADO DE ALÇA ALTO	1,00	780,00	780,00
4.61	VASO DOURADO DE ALÇA BAIXO	4,00	510,00	2.040,00
4.62	VASO ANFORA DOURADO	2,00	3.500,00	7.000,00
4.63	VASO ANFORA PRATA	2,00	3.500,00	7.000,00
4.64	VASO BRANCO LUVIDARTE	10,00	180,00	1.800,00
4.65	VASO CHANFRADO DOURADO	4,00	550,00	2.200,00
4.66	VASO DE STRASS	4,00	350,00	1.400,00
4.67	VASO DOURADO LUVIDARTE	5,00	180,00	900,00
4.68	VASO PEQUENO - VIDRO	11,00	15,00	165,00
4.69	VASO COM PEROLAS	4,00	550,00	2.200,00
4.70	VASO PRATA BAIXO BOJUDO	5,00	190,00	950,00
4.71	VASO PRATA - LUVIDARTE	4,00	180,00	720,00
4.72	VASO TRANSPARENTE BOJUDO - LUVIDARTE	3,00	210,00	630,00
4.73	VELA (CAIXA)	2,00	70,00	140,00
SUBTOTAL 4				918.995,00

INVENTARIO - NEVES E RODRIGUEZ CONSTRUTORA - CNPJ/MF nº 03.812.114/0001-24 - DECORAÇÃO FABRIC. PROPRIA				
ITEM	DESCRIÇÃO DO ITEM	QUANT.	VALOR (R\$)	
			UNITARIO	TOTAL
5.1	CADEIRA DE MADEIRA - CONTIDADOS - MODELO FAZENDA	363,00	1.200,00	435.600,00
5.2	LOUNGE MADEIRA FAZENDA (SOFA)	4,00	3.000,00	12.000,00
5.3	LOUNGE MADEIRA FAZENDA (POLTRONAS)	8,00	1.800,00	14.400,00
5.4	MESA CASCATA MADEIRA	2,00	20.000,00	40.000,00
5.5	MESA DE MADEIRA - CONTIDADOS - FAZENDA	29,00	5.000,00	145.000,00
SUBTOTAL 5				647.000,00

INVENTÁRIO MONTE CASTELO - ARTES				
ITEM	DESCRIÇÃO DO ITEM	QUANT.	VALOR (R\$)	
			UNITÁRIO	TOTAL
6.1	QUADRO 1,00 x 1,50 M - CASTELO EXCALIBUR COM CERIMONIA (IVANI KLEIN)	1,00	5.000,00	5.000,00
6.2	QUADRO 1,00 x 1,50 M - CASTELO EXCALIBUR JARDIM (IVANI KLEIN)	1,00	5.000,00	5.000,00
6.3	QUADRO 1,00 x 1,50 - CASTELO REI ARTHUR COM CARRUAGEM (IVANI KLEIN)	1,00	5.000,00	5.000,00
6.4	QUADRO 1,00 x 1,50 - CASTELO REI ARTHUR COM JARDIM (IVANI KLEIN)	1,00	5.000,00	5.000,00
6.5	QUADRO 1,00 x 1,50 - CASTELO REI ARTHUR COM CAMINHO (IVANI KLEIN)	1,00	5.000,00	5.000,00
6.6	QUADRO MOLDURADO - SALA DE REUNIÕES - NEVES	1,00	2.000,00	2.000,00
6.7	ARTE EM MDF CNC - IMPRESSÃO 3 D	4,00	4.800,00	19.200,00
6.8	CÍRCULOS ESPELHADOS COM MADEIRA - SALA DE REUNIÕES NEVES	1,00	3.500,00	3.500,00
6.9	LUMINARIA EM MADEIRA TRABALHADA AVALON - TETO - PEQUENA	10,00	3.500,00	35.000,00
6.10	LUMINARIA EM MADEIRA TRABALHADA EM TODOS OS CASTELOS - PAREDE - MEDIA	50,00	3.800,00	190.000,00
6.11	PIANO COM ACABAMENTO EM MADEIRA	1,00	4.800,00	4.800,00
6.12	SOLDADO REAL COM LANÇA - FABRICADO EM FIBRA E RESINA	1,00	18.000,00	18.000,00
6.13	LUSTRE EM MADEIRA TRABALHADA - TETO - GRANDE	12,00	8.500,00	102.000,00
6.14	JANELA (FALSA) TRABALHADA EM MADEIRA	7,00	5.400,00	37.800,00
6.15	LUMINARIA EM MADEIRA TRABALHADA - TETO - MEDIA	4,00	2.500,00	10.000,00
6.16	LUSTRE EM MDF TRABALHADO COM DESENHOS GEOMÉTRICOS	5,00	4.500,00	22.500,00
6.17	LUSTRE EM CRISTAL EXCALIBUR - TETO - GRANDE	3,00	35.000,00	105.000,00
6.18	LUSTRE MEDIEVAL AVALON - GRANDE	3,00	80.000,00	240.000,00
6.19	LUSTRE MEDIEVAL REI ARTHUR	3,00	25.000,00	75.000,00
6.20	LUSTRE MEDIEVAL AVALON - MÉDIO	1,00	30.000,00	30.000,00
6.21	LUSTRE MEDIEVAL AVALON - PEQUENO	2,00	20.000,00	40.000,00
6.22	ENFEITES DE DECORAÇÃO SOLDADOS (ESCRITÓRIO MONTE CASTELO)	7,00	600,00	4.200,00
6.23	BUSTO DE PEDRA FEMININO	3,00	300,00	900,00
SUBTOTAL 6				964.900,00

INVENTARIO MONTE CASTELO PROMOÇÕES - CNPJ: 16.586.258/0001-51 - EQUIPAMENTOS DE SOM, ILUMINAÇÃO E BAR				
ITEM	DESCRIÇÃO DO ITEM	QUANT.	VALOR (R\$)	
			UNITARIO	TOTAL
7.1	CAIXA DE SOM YAMAHA DBR 15	2,00	4.847,00	9.694,00
7.2	CAIXA DE SOM EV ZLY 15"	2,00	4.550,00	9.100,00
7.3	CAIXA DE SOM SUB YAMAHA - DYS 15	1,00	9.800,00	9.800,00
7.4	CAIXA DE SOM SUB ANTERA LF 1000 AX	1,00	4.350,00	4.350,00
7.5	CAIXA DE SOM ANTERA CP 15.1 A	1,00	2.200,00	2.200,00
7.6	SISTEMA DE SOM LINE ARRAY	1,00	10.500,00	10.500,00
7.7	SISTEMA DE SOM LINE AWAY	3,00	7.000,00	21.000,00
7.8	MESA DE SOM YAMAHA MPG 24x	1,00	8.900,00	8.900,00
7.9	MICROFONE VOCAL SHURE SMS	7,00	600,00	4.200,00
7.10	PROCESSADOR DE AUDIO ONEAL ODP 250	1,00	4.100,00	4.100,00
7.11	FILTRO DE LINHA PROFISSIONAL PWS AC 3000CD	1,00	440,00	440,00
7.12	MICROFONE SEM FIO AEG SR 45	1,00	2.960,00	2.960,00
7.13	MESA OPERADOR ELECTRA LIGHT DMX512	1,00	850,00	850,00
7.14	MESA DMX BD 512	1,00	290,00	290,00
7.15	MESA DE SOM DIGITAL SOUNDKING DM20	1,00	9.350,00	9.350,00
7.16	MICROFONE SEM FIO SHURE SIX4	1,00	4.100,00	4.100,00
7.17	CAIXA DE SOM SUBANTERA LF18.1 AF	1,00	5.500,00	5.500,00
7.18	CAIXA DE SOM SUB DUPLO DE 15 LEACS	1,00	6.500,00	6.500,00
7.19	CAIXA DE SOM ANTERA TS 700 AX	4,00	4.200,00	16.800,00
7.20	SISTEMA DE SOM TASSO 3x1	1,00	32.000,00	32.000,00
7.21	CANHÃO PAR LED ELP 10L	28,00	300,00	8.400,00
7.22	CANHÃO PAR LED JDB 364	25,00	240,00	6.000,00
7.23	MOVIE BIN LED	11,00	1.200,00	13.200,00
7.24	RADIO COMUNICADOR TC 500	30,00	1.100,00	33.000,00
7.25	MOVIE SR	2,00	2.500,00	5.000,00
7.26	PROCESSADOR DBX260	3,00	4.000,00	12.000,00
7.27	PROCESSADOR BeHRINGER	1,00	7.000,00	7.000,00
7.28	CONJUNTO BOX TRUSS DE 15	1,00	5.000,00	5.000,00
7.29	PROJETOR EPSON - X336	1,00	5.800,00	5.800,00
7.30	FREEZER HORIZONTAL METALFRIO 546 L DA550, BRANCO	3,00	3.500,00	10.500,00
SUBTOTAL 7				268.534,00

INVENTARIO MONTE CASTELO REI ARTHUR - CNPJ: 12.244.089/0001-10 - EQUIPAMENTOS DE SOM, ILUMINAÇÃO E BAR				
ITEM	DESCRIÇÃO DO ITEM	QUANT.	VALOR (R\$)	
ITEM	DESCRIÇÃO DO ITEM	QUANTIDADE	UNITARIO	TOTAL
8.1	CAIXA DE SOM YAMAHA DBR 15"	2,00	4.847,00	9.694,00
8.2	CAIXA DE SOM EV ZLY 15"	2,00	4.550,00	9.100,00
8.3	CAIXA DE SOM SUB YAMAHA - DXS 15"	1,00	9.800,00	9.800,00
8.4	SISTEMA DE SOM LINE ARRAY	1,00	10.500,00	10.500,00
8.5	SISTEMA DE SOM LINE ARRAY	3,00	7.000,00	21.000,00
8.6	MESA DE SOM YAMAHA MPG 32 X	1,00	10.300,00	10.300,00
8.7	MESA DE SOM YAMAHA MPG 24 X	1,00	8.900,00	8.900,00
8.8	MICROFONE VOCAL SHURE SM5	7,00	600,00	4.200,00
8.9	BATERIA PEARL (MONTE CASTELO) - 7 PEÇAS	1,00	13.000,00	13.000,00
8.10	FILTRO DE LINHA PROFESSIONAL PWS AC 3000 CD	1,00	440,00	440,00
8.11	MICROFONE SEM FIO AKG SR 45	1,00	2.960,00	2.960,00
8.12	MESA OPERADOR ELETRA LIGHT DMX 512	1,00	850,00	850,00
8.13	MESA DMX BD 512	1,00	290,00	290,00
8.14	MICROFONE SEM FIO SHURE SIX 4	1,00	4.100,00	4.100,00
8.15	CAIXA DE SOM SUBANTERA LF18.1 AF	1,00	5.500,00	5.500,00
8.16	CAIXA DE SOM SUB DUPLO DE 15 LEACS	1,00	6.500,00	6.500,00
8.17	CAIXA DE SOM ANTERA TS 700 AX	4,00	4.200,00	16.800,00
8.18	SISTEMA DE SOM TASSO 3x1	1,00	32.000,00	32.000,00
8.19	CANHÃO PARA LED LP 003	10,00	140,00	1.400,00
8.20	MONTE BIN LED	1,00	1.200,00	1.200,00
8.21	ILUMINAÇÃO ARANHA LED	1,00	3.000,00	3.000,00
8.22	SPIDER LED	2,00	1.200,00	2.400,00
8.23	PROJETOR EPSON - X 336	1,00	5.800,00	5.800,00
8.24	FREEZER HORIZONTAL METALFRIO 546 L D.4550, BRANCO	2,00	3.500,00	7.000,00
SUBTOTAL 8				186.734,00

INVENTARIO MONTE CASTELO EXCALIBUR - CNPJ: 17.560.519/0001-27 - EQUIPAMENTOS DE SOM, ILUMINAÇÃO E BAR				
ITEM	DESCRIÇÃO DO ITEM	QUANT.	VALOR (R\$)	
			UNITARIO	TOTAL
ITEM	DESCRIÇÃO DO ITEM	QUANTIDADE	VALOR UNITARIO	TOTAL
9.1	CAIXA DE SOM YAMAHA DBR 15	2	4.847,00	9.694,00
9.2	CAIXA DE SOM EV ZLY - 15"	2	4.550,00	9.100,00
9.3	CAIXA DE SOM YAMAHA DSY 15	1	9.800,00	9.800,00
9.4	SISTEM DE SOM LINE ARRAY	4	7.000,00	28.000,00
9.5	MESA DE SOM YAMAHA MPG 32 X	1	10.300,00	10.300,00
9.6	MICROFONE VOCAL SHURE SM5	7	600,00	4.200,00
9.7	POTENCIA ONEAL ETP 5000 PRO-	1	8.500,00	8.500,00
9.8	FILTRO DE LINHA PROFISSIONAL PWS AC 3000 CD	2	440,00	880,00
9.9	MICROFONE SEM FIO RELACART UR2225	1	3.500,00	3.500,00
9.10	CAIXA DE SOM ANTERA 700 AX	4	4.200,00	16.800,00
9.11	CANHÃO PARA LED LP 003	3	140,00	420,00
9.12	MOVIE BIN LED	1	1.200,00	1.200,00
9.13	PROJETOR EPSON - X336	1	5.800,00	5.800,00
9.14	FREEZER HORIZONTAL METALFRIO 546 L, DA550, BRANCO	2	3.500,00	7.000,00
SUBTOTAL 9				115.194,00

INVENTARIO MONTE CASTELO PROMOÇÕES - CNPJ: 17.560.519/0001-27 - INFORMÁTICA E ELETRÔNICOS				
ITEM	DESCRIÇÃO DO ITEM	QUANT.	VALOR (RS)	
			UNITARIO	TOTAL
10.1	SERVIDOR GLADIATOR DELL POWEREDGE T 630	1,00	52.014,00	52.014,00
10.2	SERVIDOR HUNTER DELL POWEREDGE T 630	1,00	48.000,00	48.000,00
10.3	LENOVO SR630	1,00	27.496,87	27.496,87
10.4	HP PROLIANTELI20 G6	1,00	10.000,00	10.000,00
10.5	MONTADO (SEM MARCA)	1,00	10.000,00	10.000,00
10.6	MONTADO (SEM MARCA)	1,00	10.000,00	10.000,00
10.7	MONTADO (SEM MARCA)	1,00	10.000,00	10.000,00
10.8	INTELBRAS IMPACTA 300R	1,00	11.850,00	11.850,00
10.9	TRENDET TK-401R	1,00	500,00	500,00
10.10	TRENDET TK-401R	1,00	500,00	500,00
10.11	GRAVADOR RECALL PLUS	1,00	4.443,00	4.443,00
10.12	GRAVADOR RECALL PLUS	1,00	4.443,00	4.443,00
10.13	GRAVADOR RECALL PLUS	1,00	4.443,00	4.443,00
10.14	CISCO -220	1,00	1.600,00	1.600,00
10.15	CISCO -320	1,00	1.600,00	1.600,00
10.16	CISCO -222	1,00	600,00	600,00
10.17	SMS SINUS DOUBLE II - 5000VA	1,00	9.000,00	9.000,00
10.18	SMS SINUS DOUBLE II - 5000VA	1,00	9.000,00	9.000,00
10.19	NOBREAK SMS SINUS DOUBLE II - 3200VA	1,00	6.000,00	6.000,00
10.20	ST ORAGE SEAGATE NAS 400	1,00	4.000,00	4.000,00
10.21	SEAGATE NAS 400	1,00	4.000,00	4.000,00
10.22	SEAGATE NAS 400	1,00	4.000,00	4.000,00
10.23	SEAGATE NAS 400	1,00	4.000,00	4.000,00
10.24	IOMEGA STORCENTER X4-200D	1,00	4.000,00	4.000,00
10.25	NTELBRAS ITC 4100	1,00	440,00	440,00
10.26	INTELBRAS ITC 4100	1,00	440,00	440,00
10.27	INTELBRAS ITC 4100	1,00	440,00	440,00
10.28	INTELBRAS ITC 4100	1,00	440,00	440,00
10.29	ELGIN - HEFI09B2FB - 9000 Btus	1,00	2.500,00	2.500,00
10.30	PHILCO PAC9000IFM9 - 9000 Btus	1,00	2.200,00	2.200,00
10.31	ROUTERBOARD MIKROTIK	1,00	800,00	800,00
10.32	TANDERBER DATA 3520	1,00	12.500,00	12.500,00
10.33	COMPUTADOR CPD 1 (SEM MARCA)	1,00	4.000,00	4.000,00
10.34	LG E2241 - 22"	1,00	400,00	400,00
10.35	LG E2041 - 20"	1,00	300,00	300,00
10.36	BROTHER P-TOUCH H110	1,00	299,00	299,00
10.37	SANSUNG SYNCMASTER B1930 - 19"	1,00	250,00	250,00
10.38	CISCO SF-300	1,00	600,00	600,00
10.39	NTR (MONTADO)	1,00	2.000,00	2.000,00
10.40	NTR INTELBRAS	1,00	3.500,00	3.500,00
10.41	AOC E943FWSK - 18.5"	1,00	200,00	200,00
10.42	LG 22MP55 - 22 Pol.	1,00	400,00	400,00
10.43	COMPUTADR CPD 2 (SEM MARCA)	1,00	4.000,00	4.000,00
10.44	SANSUNG SYNCMASTER 933 - 19 "	1,00	300,00	300,00
10.45	COMPUTADOR BACKUP (MONTADO)	1,00	4.000,00	4.000,00
10.46	AOC E2270S - 22"	1,00	375,00	375,00
10.47	LENOVO THINKCENTRE E75	1,00	2.100,00	2.100,00
10.48	LG FLATRON L1753T - 17"	1,00	200,00	200,00
10.49	LENOVO IDEAPAD GAMING 3i	1,00	4.169,00	4.169,00
10.50	DELL VOSTRO 03	1,00	1.750,00	1.750,00
10.51	DELL VOSTRO 01	1,00	1.750,00	1.750,00
10.52	LENOVO THINKCENTRE E75	1,00	2.100,00	2.100,00
10.53	AOC E2270S - 22"	1,00	375,00	375,00
10.54	LOGITECH - RECLADO + MOUSE K235, M170	1,00	150,00	150,00
10.55	SMS NOBREAK NET4+	1,00	1.400,00	1.400,00
10.56	PHILIPS D1211WG	1,00	120,00	120,00
10.57	LOGITECH M187	1,00	120,00	120,00
10.58	LENOVO THINKPAD E431 - 14	1,00	2.190,00	2.190,00
10.59	LENOVO THINKPAD E431 - 11	1,00	2.190,00	2.190,00
10.60	LENOVO THINKPAD	1,00	2.190,00	2.190,00
10.61	LENOVO THINKPAD - 08	1,00	2.190,00	2.190,00
10.62	LENOVO THINKPAD - 10	1,00	2.190,00	2.190,00
10.63	LENOVO THINKPAD - 06	1,00	2.190,00	2.190,00
10.64	LENOVO THINKPAD - 02	1,00	2.190,00	2.190,00
10.65	LENOVO THINKPAD - 09	1,00	2.190,00	2.190,00
10.66	LENOVO THINKPAD - 15	1,00	2.190,00	2.190,00
10.67	SANSUNG B1930N - 19"	1,00	200,00	200,00
10.68	RAGTEC NOBREAK 600VA	1,00	500,00	500,00
10.69	LENOVO THINKCENTRE E75	1,00	2.100,00	2.100,00
10.70	AOC E950SWM - 19"	1,00	300,00	300,00
10.71	RAGTEC NOBREAK 600VA	1,00	500,00	500,00
10.72	LENOVO THINKPAD E431 - EII	1,00	2.190,00	2.190,00
10.73	AOC E2270S - 22"	1,00	375,00	375,00
10.74	LOGITECH - TECLADO + MOUSE	1,00	120,00	120,00
10.75	INTELBRAS ATTIV 600VA	1,00	470,00	470,00

ITEM	DESCRIÇÃO DO ITEM	QUANT.	VALOR (R\$)	
			UNITARIO	TOTAL
10.76	LG HOME THEATER LHB645N	1,00	2.500,00	2.500,00
10.77	SANSUNG UN75AU7700GXZD - 75"	1,00	6.700,00	6.700,00
10.78	GREE 12000 Btus	1,00	2.700,00	2.700,00
10.79	LG 49LJ5550 - 49"	1,00	2.300,00	2.300,00
10.80	TP-LINK M4	1,00	230,00	230,00
10.81	LOGITECH C920s PRO HD WEBCAM	1,00	500,00	500,00
10.82	FIFINE MICROFONE	1,00	500,00	500,00
10.83	TP-LINK ROTEADOR 2 ANTENAS	1,00	300,00	300,00
10.84	TP-LINK WR-849N	1,00	150,00	150,00
10.85	TP-LINK M4	1,00	230,00	230,00
10.86	AOC 1619SW - 15"	1,00	150,00	150,00
10.87	HITACHI RACIV22BH - 22000 Btus	1,00	8.000,00	8.000,00
10.88	3COM BASELINE SWITCH 2928 SFP PLUS	1,00	800,00	800,00
10.89	TP-LINK TL-SG1008D	1,00	1.500,00	1.500,00
10.90	TOSHIBA 55WL800B - 55"	1,00	2.300,00	2.300,00
10.91	TOSHIBA 55WL800B - 55"	1,00	2.300,00	2.300,00
10.92	LG 47LM6200-AS - 47"	1,00	1.800,00	1.800,00
10.93	COMPUTADOR - CAMÉRAS (DIRETORIA)	1,00	2.000,00	2.000,00
10.94	LENOVO THINKCENTRE E75	1,00	2.100,00	2.100,00
10.95	LENOVO IDEAPAD 3I - 03	1,00	2.700,00	2.700,00
10.96	LENOVO IDEAPAD 3I - 02	1,00	2.700,00	2.700,00
10.97	LENOVO IDEAPAD 3I - 01	1,00	2.700,00	2.700,00
10.98	SMS NOBREAK NET4+	1,00	1.400,00	1.400,00
10.99	SANSUNG 300E	1,00	3.000,00	3.000,00
10.100	AOC E2270S - 22"	1,00	375,00	375,00
10.101	LG AIO V545	1,00	4.000,00	4.000,00
10.102	LG AIO V320	1,00	4.000,00	4.000,00
10.103	MENNO DESKCHEK II	1,00	3.000,00	3.000,00
10.104	SANSUNG SYNCMASTER BX2030 - 20"	1,00	250,00	250,00
10.105	SPRINGER MIDEA MAXIFLEX 42AFCG22X5 - 22000 Btus	1,00	6.000,00	6.000,00
10.106	LENOVO THINKPAD E431 - 01	1,00	2.190,00	2.190,00
10.107	LENOVO THINKPAD E431 - 10	1,00	2.190,00	2.190,00
10.108	DELL VOSTRO 04	1,00	1.750,00	1.750,00
10.109	LENOVO THINKCENTRE E75	1,00	2.100,00	2.100,00
10.110	SANSUNG SYNCMASTER BX223 - 20"	1,00	350,00	350,00
10.111	AOC 22BIH - 22"	1,00	580,00	580,00
10.112	EVOLUT - HEADSET	1,00	100,00	100,00
10.113	COMPUTADOR MONTADO (EDIÇÃO DE Video)	1,00	8.000,00	8.000,00
10.114	LENOVO THINKSTATION E32	1,00	6.000,00	6.000,00
10.115	LENOVO THINKSTATION E75	1,00	2.100,00	2.100,00
10.116	LENOVO THINKSTATION E75	1,00	2.100,00	2.100,00
10.117	SANSUNG SYNCMASTER BX2030 - 20"	1,00	300,00	300,00
10.118	SANSUNG SYNCMASTER 933 - 19"	1,00	250,00	250,00
10.119	AOC E2270S - 22"	1,00	375,00	375,00
10.120	LENOVO THINKCENTRE E75	1,00	2.100,00	2.100,00
10.121	AOC E2270S - 22"	1,00	375,00	375,00
10.122	SAMSUNG SYNCMASTER 943BX - 19"	1,00	200,00	200,00
10.123	LENOVO THINKSTATION E32	1,00	6.000,00	6.000,00
10.124	SANSUNG SYNCMASTER P2470HN - 24"	1,00	500,00	500,00
10.125	EPSON L805	1,00	2.800,00	2.800,00
10.126	LENOVO THINKCENTRE E75	1,00	2.100,00	2.100,00
10.127	AOC E943FW5K - 18.5"	1,00	200,00	200,00
10.128	ITAUTEC E1941C - 19"	1,00	200,00	200,00
10.129	SMS STATIO II 1200VA	1,00	1.000,00	1.000,00
10.130	SMS STATIO II 1200VA	1,00	1.000,00	1.000,00
10.131	INTELBRAS ATTIV 600VA	1,00	470,00	470,00
10.132	INTELBRAS ATTIV 600VA	1,00	470,00	470,00
10.133	RAGTEC NOBREAK 600VA	1,00	500,00	500,00
10.134	NAGANO NFP61	1,00	300,00	300,00
10.135	RAGTEC NOBREAK 600VA	1,00	500,00	500,00
10.136	RAGTEC NOBREAK 600VA	1,00	500,00	500,00
10.137	RAGTEC NOBREAK 600VA	1,00	500,00	500,00
10.138	SMS NOBREAK NET4+	1,00	1.400,00	1.400,00
10.139	INTELBRAS ATTIV 1200VA	1,00	1.000,00	1.000,00
10.140	INTELBRAS ATTIV 1200VA	1,00	1.000,00	1.000,00
10.141	SMS NOBREAK NET4+	1,00	1.400,00	1.400,00
10.142	3COM BASELINE SWITCH 2226 Plus	1,00	700,00	700,00
10.143	TP-LINK M4	1,00	230,00	230,00
10.144	KINGSTON FCR-HS4 - LEITOR DE CARDS	1,00	230,00	230,00
10.145	KINGSTON FCR-HS4 - LEITOR DE CARDS	1,00	230,00	230,00
10.146	RAGTEC NOBREAK 600VA	1,00	500,00	500,00
10.147	RAGTEC NOBREAK 600VA	1,00	500,00	500,00
10.148	CISCO SF-300	1,00	600,00	600,00
10.149	CISCO SF-300	1,00	600,00	600,00
10.150	TP-LINK M4	1,00	230,00	230,00
10.151	TP-LINK M4	1,00	230,00	230,00

ITEM	DESCRIÇÃO DO ITEM	QUANT.	VALOR (R\$)	
			UNITARIO	TOTAL
10.152	TP-LINK M4	1,00	230,00	230,00
10.153	TP-LINK M4	1,00	230,00	230,00
10.154	3COM BASELINE SWITCH 2226 Plus	1,00	700,00	700,00
10.155	CISCO SF-300	1,00	600,00	600,00
10.156	TP-LINK T2600G-28TS	1,00	4.000,00	4.000,00
10.157	TP-LINK OMADA EAP225	1,00	520,00	520,00
10.158	CISCO SF-300	1,00	600,00	600,00
10.159	SMS STATION II 1200VA	1,00	1.000,00	1.000,00
10.160	TP-LINK TL-WR849N	1,00	150,00	150,00
10.161	UBIQUITI UNIFI AP	1,00	800,00	800,00
10.162	INTELBRAS TIS000	1,00	500,00	500,00
10.163	COMPUTADOR MONTADO (PORTARLA)	1,00	2.500,00	2.500,00
10.164	AOC 42"	1,00	1.200,00	1.200,00
10.165	SMS STATION II 1200VA	1,00	1.000,00	1.000,00
10.166	TP-LINK TL-WR849N	1,00	150,00	150,00
10.167	ASUS BW-16D1X-U	1,00	652,82	652,82
10.168	ASUS BW-16D1X-U	1,00	652,82	652,82
10.169	LENOVO IDEAPAD 3I	1,00	2.700,00	2.700,00
10.170	LENOVO IDEAPAD 3I	1,00	2.700,00	2.700,00
10.171	SANSUNG 300E 1	1,00	2.500,00	2.500,00
10.172	SANSUNG 300E 2	1,00	2.500,00	2.500,00
10.173	SANSUNG 300E 3	1,00	2.500,00	2.500,00
10.174	SANSUNG 300E 4	1,00	2.500,00	2.500,00
10.175	TOSHIBA SATÉLITE A665	1,00	2.000,00	2.000,00
10.176	TOSHIBA SATÉLITE A666	1,00	2.000,00	2.000,00
10.177	FLIPERAMA PORTÁTIL	1,00	949,00	949,00
10.178	FLIPERAMA PORTÁTIL	1,00	949,00	949,00
10.179	LENOVO THINKCENTRE E75	1,00	2.100,00	2.100,00
10.180	LG HOME THEATER LHB645N	1,00	2.500,00	2.500,00
10.181	ANSUNG UN75AU7700GXZD - 75"	1,00	6.700,00	6.700,00
10.182	HITACHI RACIV22BH - 22000 Btus	1,00	6.000,00	6.000,00
SUBTOTAL 10				R\$ 500.791,51

NEVES & RODRIGUEZ CONSTRUTORA - CNPJ: 03.812.114/0001-24 - INFORMATICA E ELETRONICOS				
ITEM	DESCRIÇÃO DO ITEM	QUANT.	VALOR (R\$)	
			UNITARIO	TOTAL
11.1	3COM BASELINE SWITCH 2226 PLUS	1	800,00	800,00
11.2	TP-LINK TL-WR820N	1	150,00	150,00
11.3	RAGTEC NOBREAK 600VA	1	800,00	800,00
11.4	COMPUTADOR MONTADO 1 (CNC)	1	5.500,00	5.500,00
11.5	LG FLATRON 23MP55HQ-P - 23"	1	10.000,00	10.000,00
11.6	RAGTEC NOBREAK 600VA	1	10.000,00	10.000,00
11.7	COMPUTADOR MONTADO 2 (CNC)	1	10.000,00	10.000,00
11.8	AOC 24B1XHM - 2"	1	11.850,00	11.850,00
SUBTOTAL 11				49.100,00

INVENTARIO MONTE CASTELO EXCALIBUR - CNPJ: 17.560.519/0001-27 - INFORMATICA E ELETRONICOS				
ITEM	DESCRIÇÃO DO ITEM	QUANT.	VALOR (R\$)	
			UNITARIO	TOTAL
12.1	HP PRO CURVE 1410-24G - J9561A	1,00	800,00	800,00
12.2	SMS STATIONII 1200VA	1,00	1.000,00	1.000,00
SUBTOTAL 12				1.800,00

INVENTARIO MONTE CASTELO REI ARTHUR - CNPJ: 12.244.089/0001-10 - INFORMATICA E ELETRONICOS				
ITEM	DESCRIÇÃO DO ITEM	QUANT.	VALOR (R\$)	
			UNITARIO	TOTAL
13.1	INTELBRAS B5PRO	1	1.600,00	1.600,00
13.2	CISCO SF-300	1	600,00	600,00
13.3	TP-LINK TL-SG116 GIGABIT SWITCH	1	600,00	600,00
13.4	TP-LINK TL-SG116 GIGABIT SWITCH	1	600,00	600,00
13.5	LG FLATRON 20EN33SS - B - 20"	1	250,00	250,00
13.6	COMPUTADOR MONTADO (PALCO)	1	2.000,00	2.000,00
13.7	TP-LINK TL-WR849N	1	150,00	150,00
SUBTOTAL 13				5.800,00

INVENTARIO MONTE CASTELO PROMOÇÕES - CNPJ: 16.586.258/0001-51 - EQUIPAMENTOS DE FOTOGRAFIA E VIDEO				
ITEM	DESCRIÇÃO DO ITEM	QUANT.	VALOR (R\$)	
			UNITARIO	TOTAL
14.1	SONY A7III	1,00	10.900,00	10.900,00
14.2	SONY A7III	1,00	10.900,00	10.900,00
14.3	SONY A7III	1,00	10.900,00	10.900,00
14.4	SONY A7III	1,00	10.900,00	10.900,00
14.5	CANON R	1,00	12.211,00	12.211,00
14.6	CANON R	1,00	12.211,00	12.211,00
14.7	CANON 60 D	1,00	2.000,00	2.000,00
14.8	CANON 60 D	1,00	2.000,00	2.000,00
14.9	CANON 5D MARK 3	1,00	7.257,00	7.257,00
14.10	CANON 5D MARK 3	1,00	7.257,00	7.257,00
14.11	CANON 6 D	1,00	3.500,00	3.500,00
14.12	CANON 6 D	1,00	3.500,00	3.500,00
14.13	DRONE DJI A2S	1,00	11.856,00	11.856,00
14.14	CRANE DJI 3	1,00	7.500,00	7.500,00
14.15	CRANE DJI M2	1,00	1.600,00	1.600,00
14.16	LENTE SONY 85 MM	1,00	4.260,00	4.260,00
14.17	LENTE SONY 50 MM	1,00	1.853,00	1.853,00
14.18	LENTE SONY 30 MM	1,00	2.400,00	2.400,00
14.19	LENTE SONY 50 MM	1,00	1.853,00	1.853,00
14.20	LENTE SONY 16 MM	1,00	2.784,00	2.784,00
14.21	LENTE CANON 24-105 MM RF	1,00	8.090,00	8.090,00
14.22	LENTE CANON 24-105 MM RF	1,00	8.090,00	8.090,00
14.23	LENTE CANON 24-105 MM IS	1,00	7.518,00	7.518,00
14.24	LENTE CANON 40 MM	1,00	1.729,00	1.729,00
14.25	LENTE CANON 28 MM	1,00	2.978,00	2.978,00
14.26	LENTE CANON 18 -135 MM	1,00	3.029,00	3.029,00
14.27	FLASH GODOX 860	1,00	1.189,00	1.189,00
14.28	FLASH GODOX 860	1,00	1.189,00	1.189,00
14.29	FLASH GODOX 860	1,00	1.189,00	1.189,00
14.30	FLASH GODOX 600	1,00	1.350,00	1.350,00
14.31	FLASH GODOX 580	1,00	1.350,00	1.350,00
14.32	FLASH GODOX 580	1,00	1.350,00	1.350,00
14.33	SONY 3D	1,00	1.670,00	1.670,00
14.34	SONY F100	1,00	4.600,00	4.600,00
14.35	TRIPÉ E-IMAGE	1,00	1.700,00	1.700,00
14.36	TRIPÉ BENRO	1,00	1.200,00	1.200,00
14.37	TRIPÉ WORLDVIEW	1,00	1.000,00	1.000,00
14.38	HITI 525I	1,00	6.989,00	6.989,00
14.39	HITI 525I	1,00	6.989,00	6.989,00
14.40	HITI 525I	1,00	6.989,00	6.989,00
14.41	DELL 21" TOUCH	1,00	2.399,00	2.399,00
14.42	DELL 21" TOUCH	1,00	2.399,00	2.399,00
14.43	KIT SOFTBOX GREIKA	1,00	1.050,00	1.050,00
14.44	LED 120 LÂMPADAS	1,00	220,00	220,00
14.45	LED 120 LÂMPADAS	1,00	220,00	220,00
14.46	LED 160 LÂMPADAS	1,00	260,00	260,00
SUBTOTAL 14				204.378,00

INVENTARIO MONTE CASTELO EXCALIBUR - CNPJ: 17.560.519/0001-27 - COZINHA				
ITEM	DESCRIÇÃO DO ITEM	QUANT.	VALOR (R\$)	
			UNITARIO	TOTAL
15.1	FORNO DUPLO	1,00	6.900,00	6.900,00
15.2	FOGÃO DE 6 BOCAS	1,00	1.500,00	1.500,00
15.3	FOGÃO DE 8 BOCAS + CHAPA	1,00	800,00	800,00
15.4	FORNO COMBINADO 10GN	1,00	86.000,00	86.000,00
15.5	MESA DE FERRO APOIO - 1,80 M	1,00	750,00	750,00
15.6	TORNEIRA DE ALUMINIO	1,00	120,00	120,00
15.7	CUBA DE INOX	2,00	400,00	800,00
15.8	COIFA DE INOX	1,00	2.500,00	2.500,00
15.9	MESA DE FERRO APOIO - 1,20 M	1,00	600,00	600,00
15.10	BALDE DE LIXO - 100 L	1,00	150,00	150,00
SUBTOTAL 15				100.120,00

INVENTARIO MONTE CASTELO EXCALIBUR - CNPJ: 17.560.519/0001-27 - COPA				
ITEM	DESCRIÇÃO DO ITEM	QUANT.	VALOR (R\$)	
			UNITARIO	TOTAL
16.1	GELADEIRA DE INOX 6	1,00	9.600,00	9.600,00
16.2	TORNEIRA DE ALUMINIO	2,00	120,00	240,00
16.3	CUBA DE INOX	2,00	400,00	800,00
16.4	ARMARIO DE FERRO 12 COMPARTIMENTOS	1,00	1.500,00	1.500,00
16.5	ARMARIO DE FERRO 4 COMPARTIMENTOS	2,00	1.200,00	2.400,00
16.6	ARMARIO DE FERRO 15 COMPARTIMENTOS	1,00	1.800,00	1.800,00
16.7	RECHAUD DE INOX	7,00	450,00	3.150,00
16.8	BULE DE PRATA	2,00	300,00	600,00
16.9	BALDE DE INOX GRANDE	6,00	70,00	420,00
16.10	BALDE DE INOX PEQUENO	3,00	50,00	150,00
16.11	BANDEJA DE INOX PEQUENA	20,00	150,00	3.000,00
16.12	SUPORTE PARA DOCE DE ACRILICO	10,00	100,00	1.000,00
16.13	TRAVESSA DE PORCELANA PEQUENA	38,00	59,90	2.276,20
16.14	PRATO DE SOBREMESA	100,00	29,90	2.990,00
16.15	PRATO DE JANTAR	183,00	39,90	7.301,70
16.16	SOUPLAT DE INOX	193,00	20,00	3.900,00
16.17	SUPORTE DE VIDRO	9,00	120,00	1.080,00
16.18	GARFO DE SOBREMESA	200,00	9,00	1.800,00
16.19	GARFO DE JANTAR	200,00	12,00	2.400,00
16.20	FACA DE JANTAR	200,00	12,00	2.400,00
16.21	TAÇA DE AGUA	168,00	7,00	1.176,00
16.22	TAÇA DE COQUETEL	48,00	7,00	336,00
16.23	TAÇA DE CERVEJA	72,00	19,90	1.432,80
16.24	BOWL DE PORCELANA	48,00	34,90	1.675,20
16.25	MESA DE APOIO - 1,80M	1,00	800,00	800,00
SUBTOTAL 16				54.227,90

INVENTARIO MONTE CASTELO REI ARTHUR - CNPJ: 12.244.089/0001-10 - COZINHA				
ITEM	DESCRIÇÃO DO ITEM	QUANT.	VALOR (R\$)	
			UNITARIO	TOTAL
17.1	MESA DE FERRO DE APOIO - 1,80 M	1,00	750,00	750,00
17.2	FRITEIRA DE OLEO - 26 L	1,00	10.500,00	10.500,00
17.3	BALANÇA TOLEDO - 100 KG	1,00	3.500,00	3.500,00
17.4	GELADEIRA DE INOX	1,00	9.600,00	9.600,00
17.5	FREEZER VERTICAL	2,00	3.500,00	7.000,00
17.6	TORNEIRA DE ALUMINIO	10,00	120,00	1.200,00
17.7	CUBA DE INOX	10,00	400,00	4.000,00
17.8	PROCESSADOR DE ALIMENTOS	1,00	2.200,00	2.200,00
17.9	LIQUIDIFICADOR INDUSTRIAL	1,00	450,00	450,00
17.10	FORNO COMBINADO 10GN	1,00	86.000,00	86.000,00
17.11	FATIADORA DE FRIOS	1,00	4.500,00	4.500,00
17.12	DESCASCADORA DE LEGUMES	1,00	2.800,00	2.800,00
17.13	MESA DE INOX - 1,80 M	2,00	900,00	1.800,00
17.14	FORNO DUPLO	1,00	6.900,00	6.900,00
17.15	FRITEIRA AGUA E OLEO	1,00	7.500,00	7.500,00
17.16	FOGÃO DE 8 BOCAS	1,00	7.000,00	7.000,00
17.17	COIFA DE INOX	1,00	2.500,00	2.500,00
17.18	GN INOX	145,00	78,50	11.382,50
17.19	FORMA DE ALUMINIO	10,00	20,00	200,00
17.20	ARMARIO DE FERRO - 3 PORTAS	2,00	1.200,00	2.400,00
17.21	MICROONDAS	1,00	599,00	599,00
17.22	PANELA DE ALUMÍNIO PEQUENA	5,00	250,00	1.250,00
17.23	PANELA DE ALUMÍNIO MÉDIA	7,00	350,00	2.450,00
17.24	PANELA DE ALUMÍNIO GRANDE	11,00	500,00	5.500,00
17.25	FRIGIDEIRA	10,00	200,00	2.000,00
17.26	PANELA DE PRESSÃO - 20 L	5,00	500,00	2.500,00
17.27	PANELA DE PRESSÃO - 12 L	2,00	350,00	700,00
17.28	CASCATA DE CHOCOLATE	2,00	1.950,00	3.900,00
SUBTOTAL 17				191.081,50

INVENTARIO MONTE CASTELO REI ARTHUR - CNPJ: 12.244.089/0001-10 - COPA				
ITEM	DESCRIÇÃO DO ITEM	QUANT.	VALOR (R\$)	
			UNITARIO	TOTAL
18.1	ARMARIO DE FERRO COM 15 COMPARTIMENTOS	1,00	1.800,00	1.800,00
18.2	RECHAUD DE INOX	12,00	450,00	5.400,00
18.3	BULE DE PRATA	2,00	300,00	600,00
18.4	RECHAUD DE PRATA	6,00	800,00	4.800,00
18.5	BANEJA DE INOX	42,00	150,00	6.300,00
18.6	BOWL DE PORCELANA	100,00	34,90	3.490,00
18.7	PRATO DE SOBREMESA	150,00	29,90	4.485,00
18.8	PRATO DE JANTAR	225,00	39,90	8.977,50
18.9	SUPORTE DE VIDRO PARA FRUTAS	19,00	79,90	1.518,10
18.10	SUPORTE DE VIDRO PARA DOCES	19,00	79,90	1.518,10
18.11	VASILHA DE VIDRO	7,00	69,90	489,30
18.12	BALDE DE LIXO DE 100 L	3,00	150,00	450,00
18.13	BALDE DE INOX GRANDE	3,00	70,00	210,00
18.14	BALDE DE INOX PEQUENO	1,00	50,00	50,00
18.15	SOUPLAT DE INOX	260,00	20,00	5.200,00
18.16	JARRA DE VIDRO	4,00	39,90	159,60
18.17	TAÇA DE AGUA	240,00	7,00	1.680,00
18.18	TAÇA DE COQUETEL	192,00	7,00	1.344,00
18.19	TAÇA DE CERVEJA	144,00	19,90	2.865,60
18.20	COPO PARA DRINK	130,00	18,90	2.457,00
18.21	TAÇA DE MARTINI	144,00	24,90	3.585,60
18.22	GARFO DE SOBREMESA	250,00	9,00	2.250,00
18.23	GARFO DE JANTAR	250,00	12,00	3.000,00
18.24	FACA DE JANTAR	250,00	12,00	3.000,00
18.25	COLHER DE SOBREMESA	250,00	9,00	2.250,00
18.26	SALADEIRA	4,00	84,90	339,60
18.27	SUPORTE USINADO PARA DOCES	8,00	75,00	600,00
SUBTOTAL 18				68.819,40

INVENTARIO MONTE CASTELO AVALON - CNPJ: 16.586.258/0001-51 - COZINHA				
ITEM	DESCRIÇÃO DO ITEM	QUANT.	VALOR (R\$)	
			UNITARIO	TOTAL
19.1	GELADERIA INOX	1,00	9.600,00	9.600,00
19.2	SELADORA A VACUO	1,00	13.900,00	13.900,00
19.3	BATEDEIRA PLANEARIA	1,00	10.500,00	10.500,00
19.4	ULTRACONGELADOR	1,00	80.000,00	80.000,00
19.5	FREEZER VERTICAL	2,00	3.500,00	7.000,00
19.6	MISTURADOR	1,00	3.300,00	3.300,00
19.7	MISTURADOR	2,00	3.500,00	7.000,00
19.8	FOGAO 10 BOCAS	1,00	10.900,00	10.900,00
19.9	FORNO DUPLO	1,00	6.900,00	6.900,00
19.10	TORNEIRA DE ALUMINIO	8,00	120,00	960,00
19.11	CUBA DE INOX	8,00	400,00	3.200,00
19.12	FRITADEIRA AGUA E OLEO	2,00	10.500,00	21.000,00
19.13	FRITADEIRA AGUA E OLEO	1,00	1.800,00	1.800,00
19.14	FORNO COMBINADO 20GN	1,00	98.000,00	98.000,00
19.15	AQUINA DE SALGADOS	1,00	10.000,00	10.000,00
19.16	GN INOX	50,00	78,50	3.925,00
19.17	PANELA DE ALUMÍNIO GRANDE	25,00	500,00	12.500,00
19.18	CANEÇÃO DE ALUMÍNIO GRANDE	5,00	100,00	500,00
19.19	MESA DE FERRO DE APOIO - 1,80 M	1,00	750,00	750,00
19.20	MESA DE FERRO DE APOIO - 1,50 M	2,00	650,00	1.300,00
19.21	MESA DE FERRO DE APOIO - 3,00 M	3,00	1.250,00	3.750,00
SUBTOTAL 19				306.785,00

INVENTARIO MONTE CASTELO AVALON - CNPJ: 16.586.258/0001-51 - COPA				
ITEM	DESCRIÇÃO DO ITEM	QUANT.	VALOR (R\$)	
			UNITARIO	TOTAL
20.1	GELADEIRA INOX	1,00	9.600,00	9.600,00
20.2	GELADEIRA INOX	1,00	5.400,00	5.400,00
20.3	LIQUIDIFICADOR INDUSTRIAL	1,00	2.500,00	2.500,00
20.4	TORNEIRA DE ALUMINIO	6,00	120,00	720,00
20.5	CUBA DE INOX	6,00	400,00	2.400,00
20.6	MESA DE FERRO DE 3,00 M COM PEDRA	2,00	750,00	1.500,00
20.7	MESA DE FERRO DE 1,50 M COM PEDRA	1,00	1.250,00	1.250,00
20.8	SUPORTE DE VIDRO PARA FRUTAS	38,00	79,90	3.036,20
20.9	PRATO DE SOBREMESA	640,00	29,90	19.136,00
20.10	PRATO DE JANTAR	640,00	39,90	25.536,00
20.11	BANDEJAS DE INOX	25,00	150,00	3.750,00
20.12	BOWL DE PORCELANA	200,00	34,90	6.980,00
20.13	GARFO DE SOBREMESA	300,00	9,00	2.700,00
20.14	GARFO DE JANTAR	300,00	12,00	3.600,00
20.15	FAÇA DE JANTAR	300,00	12,00	3.600,00
20.16	COLHER DE SOBREMESA	300,00	9,00	2.700,00
20.17	CASCATA DE CHOCOLATE	2,00	1.950,00	3.900,00
20.18	RECHAUD DE INOX	12,00	450,00	5.400,00
20.19	BULE DE PRATA	2,00	300,00	600,00
20.20	RECHAUD DE PRATA	4,00	800,00	3.200,00
20.21	BALDE DE INOX PEQUEN	4,00	50,00	200,00
20.22	SOUPLAT DE INOX	480,00	20,00	9.600,00
20.23	SALADEIRA DE INOX	20,00	49,90	998,00
20.24	SUPORTE DE VIDRO PARA DOCES	25,00	79,90	1.997,50
20.25	TAÇA DE AGUA	120,00	7,00	840,00
20.26	TAÇA DE COQUETEL	300,00	7,00	2.100,00
20.27	TAÇA DE CERVEJA	150,00	19,90	2.985,00
20.28	COPO PARA DRINK	150,00	18,90	2.835,00
20.29	COPO PARA WHISKEY	150,00	19,90	2.985,00
20.30	TAÇA DE SOBREMESA	300,00	18,90	5.670,00
20.31	TAÇA PARA CHAMPANHE	150,00	19,90	2.985,00
20.32	ARMARIO DE FERRO 3 CORPOS	5,00	1.000,00	5.000,00
20.33	JARRA PLÁSTICA DE 3,5 L	60,00	30,00	1.800,00
SUBTOTAL 20				147.503,70

INVENTARIO MONTE CASTELO AVALON - CNPJ: 16.586.258/0001-51 - CONFEITARIA				
ITEM	DESCRIÇÃO DO ITEM	QUANT.	VALOR (R\$)	
			UNITARIO	TOTAL
21.1	FOGAO DE 8 BOCAS	1,00	7.000,00	7.000,00
21.2	FORNO COMBINADO	1,00	86.000,00	86.000,00
21.3	GELADEIRA INOX	1,00	9.600,00	9.600,00
21.4	FREEZER VERTICAL	2,00	3.500,00	7.000,00
21.5	FREEZER VERTICAL	1,00	3.350,00	3.350,00
21.6	FORNO DE MICRORONDA	1,00	599,00	599,00
21.7	MESA DE INOX COM 3,00 M E PEDRA	3,00	1.500,00	4.500,00
21.8	BATEDEIRA PLANETARIA	1,00	5.500,00	5.500,00
21.9	BATEDEIRA PLANETARIA	1,00	10.500,00	10.500,00
21.10	TORNEIRA DE ALUMINIO	10,00	120,00	1.200,00
21.11	PIA DE INOX	3,00	1.800,00	5.400,00
21.12	BALDE DE LIXO DE INOX DE 100 L	1,00	150,00	150,00
21.13	ARMARIO DE FERRO COM 3 CORPOS	1,00	1.500,00	1.500,00
21.14	TAÇA DE MARTINI	280,00	24,90	6.972,00
SUBTOTAL 21				149.271,00

NEVES & RODRIGUEZ CONSTRUTORA - CNPJ: 03.812.114/0001-24 - MAQUINAS, EQUIPAMENTOS E SERRALHERIA				
ITEM	DESCRIÇÃO DO ITEM	QUANT.	VALOR (R\$)	
			UNITARIO	TOTAL
22.1	GRUPO DE GERADORES	1,00	85.000,00	85.000,00
22.2	MAQUINA CNC	1,00	85.000,00	85.000,00
22.3	MAQUINA CNC LASER 222	1,00	150.000,00	150.000,00
22.4	MAQUINA CNC	1,00	150.000,00	150.000,00
22.5	MAQUINA CNC	1,00	47.400,00	47.400,00
22.6	CORADOR DE PORCELANA ELETRICO	1,00	8.700,00	8.700,00
22.7	MAQUINA PARA PINTURA AIRLES	1,00	2.500,00	2.500,00
22.8	SERRA ESQUADRIAS 10"	1,00	1.700,00	1.700,00
22.9	SERRA ESQUADRIAS 10"	1,00	1.500,00	1.500,00
22.10	DESEMGRASSO	1,00	3.600,00	3.600,00
22.11	TUPLA DE BANCADA	1,00	17.000,00	17.000,00
22.12	DESEMPENADEIRA	1,00	10.800,00	10.800,00
22.13	LIXADEIRA DE BANCADA	1,00	5.800,00	5.800,00
22.14	FURADEIRA DE BANCADA	1,00	2.100,00	2.100,00
22.15	SERRA CIRCULAR	1,00	3.200,00	3.200,00
22.16	COLETOR DE PÓ	1,00	4.600,00	4.600,00
22.17	COLETOR DE PÓ	1,00	4.600,00	4.600,00
22.18	COLETOR DE PÓ	1,00	4.600,00	4.600,00
22.19	COLETOR DE PÓ	1,00	4.200,00	4.200,00
22.20	COLETOR DE PÓ	1,00	4.200,00	4.200,00
22.21	COLETOR DE PÓ	1,00	4.200,00	4.200,00
22.22	COMPRESSOR	1,00	3.968,00	3.968,00
22.23	COMPRESSOR	1,00	5.179,00	5.179,00
22.24	COMPRESSOR	1,00	5.179,00	5.179,00
22.25	SERRA DE FITA	1,00	3.980,00	3.980,00
22.26	TUPLA MANUAL	1,00	869,00	869,00
22.27	TUPLA MANUAL	1,00	969,00	969,00
22.28	PLAINA MANUAL	1,00	1.280,00	1.280,00
22.29	LIQUIDIFICADOS INDUSTRIAL	1,00	990,00	990,00
22.30	FERRAMENTAS MANUAIS	1,00	5.000,00	5.000,00
22.31	MAQUINA DE SOLDA	1,00	1.900,00	1.900,00
22.32	MAQUINA INVERSORA DE SOLDA	1,00	560,00	560,00
22.33	MAQUINA POLICORTE	1,00	1.800,00	1.800,00
22.34	LAMPADAS LED	1,00	2.640,00	2.640,00
22.35	CHAPAS MDF	1,00	225,00	225,00
22.36	CHAPAS MDF	1,00	576,00	576,00
22.37	CHAPAS MDF	1,00	3.230,00	3.230,00
22.38	CHAPAS MDF - ULTR	1,00	2.460,00	2.460,00
22.39	CHAPAS MDF	1,00	2.800,00	2.800,00
22.40	CHAPAS DE COMPENSADO	1,00	1.440,00	1.440,00
22.41	CHAPAS DE COMPENSADO	1,00	1.490,00	1.490,00
22.42	CHAPAS DE COMPENSADO	1,00	1.700,00	1.700,00
22.43	CHAPAS DE COMPENSADO	1,00	3.150,00	3.150,00
22.44	CHAPAS DE COMPENSADO	1,00	520,00	520,00
22.45	CHAPAS ACM	1,00	1.800,00	1.800,00
22.46	FURADEIRA DE BANCADA	1,00	1.600,00	1.600,00
22.47	MOTOESMERIL	1,00	200,00	200,00
22.48	ESMERILHADEIRA ANGULAR	1,00	530,00	530,00
22.49	ESMERILHADEIRA ANGULAR	1,00	530,00	530,00
22.50	ESMERILHADEIRA ANGULAR	1,00	690,00	690,00
22.51	PARAFUSADEIRA	1,00	2.400,00	2.400,00
22.52	PARAFUSADEIRA	1,00	1.800,00	1.800,00
22.53	MARTELETE PNEUMATICO	1,00	900,00	900,00
22.54	PARAFUSADEIRA	1,00	2.000,00	2.000,00
22.55	PARAFUSADEIRA	1,00	1.600,00	1.600,00
22.56	PINADOR PNEUMATICO	1,00	1.300,00	1.300,00
22.57	PINADOR PNEUMATICO	1,00	540,00	540,00
SUBTOTAL 22				668.495,00

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ROBERTO DENESZCZUK ANTONIO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/07/2024 às 00:02, sob o número W1RJ24700253428. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000808-47.2024.8.26.0260 e código m3JyZ7lh.

GRUPO MONTE CASTELO - MATERIAIS PARA MANUTENÇÃO				
ITEM	DESCRIÇÃO DO ITEM	QUANT.	VALOR (R\$)	
			UNITARIO	TOTAL
23.1	CAIXAS ANTERA TS 700	7,00	4.800,00	33.600,00
23.2	CAIXA DE SOM SUB ANTERA 2202	2,00	4.980,00	9.960,00
23.3	CAIXA ATTACK IRS 206	2,00	7.000,0000	14.000,00
23.4	CAIXA DE SOM SUB ATTACK	2,00	3.700,00	7.400,00
23.5	CAIXAS DE SOM TORRE ANTERA	2,00	8.000,00	16.000,00
23.6	FLESH SONY	20,00	1.300,00	26.000,00
23.7	TV DE 55 POL LG	1,00	2.500,00	2.500,00
23.8	TV DE 43 POL LG	1,00	1.800,00	1.800,00
23.9	AMPLIFICADOR P BALYO BX 200 A	1,00	2.500,00	2.500,00
23.10	MOTOR CORTADOR DE FRIOS	1,00	900,00	900,00
23.11	ASPIRADOR DE PO	1,00	400,00	400,00
SUBTOTAL 23				115.060,00

GRUPO MONTE CASTELO - SUCATAS				
ITEM	DESCRIÇÃO DO ITEM	QUANT.	VALOR (R\$)	
			UNITARIO	TOTAL
24.1	MAQUINA DE FUMAÇA	5,00	650,00	3.250,00
24.2	MESA DMX	1,00	407,00	407,00
24.3	LAZER D500	1,00	509,00	509,00
24.4	PROJETOR MITSUBCHI VLTXT600	1,00	3.000,00	3.000,00
24.5	PROJETOR EPSON X336	2,00	4.200,00	8.400,00
24.6	CAIXA DE SOM SUB PZ	3,00	2.600,00	7.800,00
24.7	RADIO COMUNICADOR TC 500	30,00	1.100,00	33.000,00
24.8	STROBO DE 1500W	2,00	750,00	1.500,00
24.9	MONITOS 19 P SANSUNG	1,00	600,00	600,00
24.10	LIQUIDIFICADOR INDUSTRIAL	1,00	1.200,00	1.200,00
24.11	CANHÃO DE LUZ	1,00	280,00	280,00
24.12	CAIXA DE PEÇAS PARA MICROONDAS	1,00	600,00	600,00
24.13	TV DE 32" LG	1,00	1.200,00	1.200,00
SUBTOTAL 24				61.746,00

NEVES & RODRIGUEZ CONSTRUTORA E SERVIÇOS - VEICULOS				
ITEM	DESCRIÇÃO DO ITEM	QUANT.	VALOR (R\$)	
			UNITARIO	TOTAL
25.1	Veículo Ford Ka - Placa EJS-8432 - Ano 2010/Modelo 2010	1,00	18.786,00	18.786,00
25.2	Veículo Fiat Doblo Attractiv 1.4 - Placa EQW-2631 - Ano 2011 / Modelo 2012	1,00	33.334,00	33.334,00
25.3	Veículo Fiat Doblo Essence 1.8 - Placa OWM-2776 - Ano 2013 / Modelo 2014	1,00	48.525,00	48.525,00
25.4	Veículo Fiat Ducato Cargo 2.3 - Placa ETY-6218 - Ano 2011 / Modelo 2012	1,00	72.330,00	72.330,00
25.5	Veículo Jeep Compass (blindado) - Placa FKS-5257 - Ano 2016 / Modelo 2017	1,00	99.593,00	99.593,00
25.6	Veículo Hyundai IX-35 (blindado) - Placa FXD-4275 - Ano 2014 / Modelo 2015	1,00	73.095,00	73.095,00
25.7	Veículo Fiat Freemont - Placa QDA-0B15 - Ano 2014 / Modelo 2014	1,00	59.730,00	59.730,00
25.8	Veículo Kia Sportage (blindado) - Placa GFX-7815 - Ano 2017 / Modelo 2018	1,00	100.515,00	100.515,00
25.9	Veículo Chevrolet Equinox - Placa BYP-8395 - Ano 2018 / Modelo 2019	1,00	133.435,00	133.435,00
SUBTOTAL 25				639.343,00

4. CONCLUSÃO

12.1. Conforme devidamente detalhado nas planilhas apresentadas anteriormente, o valor global dos móveis, utensílios e equipamentos importa em R\$ 7.473.914,01 (sete milhões, quatrocentos e setenta e três mil, novecentos e quatorze Reais e um centavo), de acordo com a planilha resumo do “**INVENTÁRIO – GRUPO MONTE CASTELO – RESUMO GERAL**” apresentada na sequência.

INVENTÁRIO - GRUPO MONTE CASTELO - RESUMOS GERAL		
ITEM	DISCRIMINAÇÃO	VALOR (R\$)
1	INVENTÁRIO - MONTE CASTELO PROMOÇÕES - CNPJ: 16.586.258/0001-51 - MÓVEIS DE ESCRITÓRIOS E SALAS DE REUNÃO	254.440,00
2	INVENTÁRIO - MONTE CASTELO EXCALIBUR - CNPJ: CNPJ: 17.560.519/0001-27 - DECORAÇÃO	359.100,00
3	INVENTÁRIO - MONTE CASTELO REI ARTHUR - CNPJ: 12.244.089/0001-10 - DECORAÇÃO	494.695,00
4	INVENTÁRIO - MONTE CASTELO PROMOÇÕES EPP - CNPJ: 16.586.258/0001-51 - DECORAÇÃO	918.995,00
5	INVENTÁRIO - NEVES E RODRIGUEZ CONSTRUTORA - CNPJ: 03.812.114/0001-24 - DECORAÇÃO FABRICAÇÃO PRÓPRIA	647.000,00
6	INVENTÁRIO - MONTE CASTELO - ARTES	964.900,00
7	INVENTÁRIO - MONTE CASTELO PROMOÇÕES - CNPJ: 16.586.258/0001-51 - EQUIPAMENTOS DE SOM, ILUMINAÇÃO E BAR	268.534,00
8	INVENTÁRIO - MONTE CASTELO REI ARTHUR - CNPJ: 12.244.089/0001-10 - EQUIPAMENTOS DE SOM, ILUMINAÇÃO E BAR	186.734,00
9	INVENTÁRIO - MONTE CASTELO EXCALIBUR - CNPJ: 17.560.519/0001-27 - EQUIPAMENTOS DE SOM, ILUMINAÇÃO E BAR	115.194,00
10	INVENTÁRIO - MONTE CASTELO PROMOÇÕES - CNPJ: 17.560.519/0001-27 - INFORMÁTICA E ELETRÔNICOS	500.791,51
11	NEVES & RODRIGUEZ CONSTRUTORA - CNPJ: 03.812.114/0001-24 - INFORMÁTICA E ELETRÔNICOS	49.100,00
12	INVENTÁRIO - MONTE CASTELO EXCALIBUR - CNPJ: 17.560.519/0001-27 - INFORMÁTICA E ELETRÔNICOS	1.800,00
13	INVENTÁRIO - MONTE CASTELO REI ARTHUR - CNPJ: 12.244.089/0001-10 - INFORMÁTICA E ELETRÔNICOS	5.800,00
14	INVENTÁRIO - MONTE CASTELO PROMOÇÕES - CNPJ: 16.586.258/0001-51 - EQUIPAMENTOS DE FOTOGRAFIA E VÍDEO	204.378,00
15	INVENTÁRIO - MONTE CASTELO EXCALIBUR - CNPJ: 17.560.519/0001-27 - COZINHA	100.120,00
16	INVENTÁRIO - MONTE CASTELO EXCALIBUR - CNPJ: 17.560.519/0001-27 - COPA	54.227,90
17	INVENTÁRIO - MONTE CASTELO REI ARTHUR - CNPJ: 12.244.089/0001-10 - COZINHA	191.081,50
18	INVENTÁRIO - MONTE CASTELO REI ARTHUR - CNPJ: 12.244.089/0001-10 - COPA	68.819,40
19	INVENTÁRIO - MONTE CASTELO AVALON - CNPJ: 16.586.258/0001-51 - COZINHA	306.785,00
20	INVENTÁRIO - MONTE CASTELO AVALON - CNPJ: 16.586.258/0001-51 - COPA	147.503,70
21	INVENTÁRIO - MONTE CASTELO AVALON - CNPJ: 16.586.258/0001-51 - CONFEITARIA	149.271,00
22	NEVES & RODRIGUEZ CONSTRUTORA - CNPJ: 03.812.114/0001-24 - MÁQUINAS, EQUIPAMENTOS E SERRALHERIA	668.495,00
23	INVENTÁRIO - GRUPO MONTE CASTELO - MATERIAIS PARA MANUTENÇÃO	115.060,00
24	INVENTÁRIO - GRUPO MONTE CASTELO - SUCATAS	61.746,00
25	INVENTÁRIO - NEVES E RODRIGUEZ CONSTRUTORA - VEÍCULOS	639.343,00
TOTAL GERAL		7.473.914,01

5. CONSIDERAÇÕES FINAIS

5.1. Atestamos que o presente **“LAUDO DE AVALIAÇÃO DE MÓVEIS, EQUIPAMENTOS, UTENSÍLIOS E AUTOMÓVEIS”** obedeceu criteriosamente aos seguintes princípios fundamentais:

5.1.1. Inspecionei pessoalmente conjuntamente com a nossa equipe os móveis, equipamentos, utensílios e automóveis e elaborei as pesquisas de preços para elaboração do presente **“LAUDO DE AVALIAÇÃO DE MÓVEIS, EQUIPAMENTOS, UTENSÍLIOS E AUTOMÓVEIS”**, objeto do presente trabalho.

5.1.2. O signatário, responsável pelo presente **“LAUDO DE AVALIAÇÃO DE MÓVEIS, EQUIPAMENTOS, UTENSÍLIOS E AUTOMÓVEIS”** não tem no presente, nem contempla para o futuro, interesse algum ao bem objeto desta Avaliação.

5.1.3. O signatário não tem nenhum interesse ou inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste **“LAUDO DE AVALIAÇÃO DE MÓVEIS, EQUIPAMENTOS, UTENSÍLIOS E AUTOMÓVEIS”**.

5.1.4. No melhor conhecimento, as análises, opiniões e conclusões, foram baseadas em dados, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos elaborados por este signatário.

5.1.5. O presente documento foi elaborado pelo signatário, responsável técnico, e ninguém, além dele, preparou as análises e conclusões do presente **“LAUDO DE AVALIAÇÃO DE MÓVEIS, EQUIPAMENTOS, UTENSÍLIOS E AUTOMÓVEIS”**.

6. ENCERRAMENTO

6.1. Nada mais havendo a esclarecer, encerramos o presente “**LAUDO DE AVALIAÇÃO DE MÓVEIS, EQUIPAMENTOS, UTENSÍLIOS E VEÍCULOS**” que é composto de 34 (trinta e quatro) folhas impressas por computador apenas de um lado, todas numeradas, sendo a última datada e assinada digitalmente.

6.2. O Signatário coloca-se ao inteiro dispor de Vossa Senhoria, para os esclarecimentos que se fizerem necessários, informando que o Engenheiro Civil Agostinho Anselmo Martins é o responsável pela elaboração do presente “**LAUDO DE AVALIAÇÃO DE MÓVEIS, EQUIPAMENTOS, UTENSÍLIOS E VEÍCULOS**”.

Mauá, 25 de junho de 2.024.

AGOSTINHO ANSELMO MARTINS:88016552820
Assinado de forma digital por AGOSTINHO ANSELMO MARTINS:88016552820
Dados: 2024.07.01 11:51:07 -03'00'

GREMAR ENGENHARIA E ASSESSORIA LTDA

Assinado digitalmente
D072-9717-4A72-A632
RICARDO TADEU RODRIGUEZ
CPF: 060.653.608-64
MONTE CASTELO EXCALIBUR
PROMOCOES E EVEN
CNPJ: 17.560.519/0001-27
Sócio
Data: 26/07/24 12:21:22

Assinado digitalmente
4ED7-0615-4338-B0F8
RICARDO TADEU RODRIGUEZ
CPF: 060.653.608-64
MONTE CASTELO PROMOCOES E
EVENTOS LTDA
CNPJ: 16.586.258/0001-51
Sócio
Data: 26/07/24 12:27:08

Assinado digitalmente
E9D1-7E23-4576-9944
RICARDO TADEU RODRIGUEZ
CPF: 060.653.608-64
NEVES & RODRIGUEZ
CONSTRUTORA E SERVICOS
CNPJ: 03.812.114/0001-24
Sócio
Data: 26/07/24 12:52:40

Assinado digitalmente
3579-60E9-4948-8956
Agostinho Anselmo Martins
Engenheiro Civil - CREA 060094252
RICARDO TADEU RODRIGUEZ
CPF: 060.653.608-64
MONTE CASTELO REI ARTHUR
PROMOCOES E EVE
CNPJ: 12.244.089/0001-10
Sócio
Data: 26/07/24 12:54:20

Mauá, 25 de junho de 2.024.

À

NEVES & RODRIGUEZ CONSTRUTORA E SERVIÇOS LTDA.

RUA JOÃO FRANCISCO DE OLIVEIRA, Nº. 434.

NÚCLEO SAMPAIO VIDAL.

MAUÁ, SP

GREMAR OBRAS E ASSESSORIA LTDA, estabelecida à Av. Dom José Gaspar, nº. 859, Sala 02, Jardim Haydée – Mauá/SP, registrada no CREA – Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia sob nº. 2013658, neste ato, representada pelo **Srº. AGOSTINHO ANSELMO MARTINS**, engenheiro civil, inscrito no CREA – Conselho Regional de Engenharia, Arquitetura e Agronomia sob nº. 0600942523, designada por Vossa Senhoria para, através de vistoria, e de toda metodologia de avaliação, conforme instruções e normas do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, avaliar o conjunto de imóveis relacionados a seguir, onde após efetuar vistoria, estudos, pesquisas e demais serviços complementares, vem mui respeitosamente, apresentar os resultados de seu trabalho consubstanciado no seguinte:

“LAUDO DE AVALIAÇÃO”

GREMAR ENGENHARIA E ASSESSORIA LTDA

Agostinho Anselmo Martins

Engenheiro Civil – CREA 060094252

ÍNDICE

- 1. SÍNTESE DO TRABALHO – fls. 3**
- 2. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES – fls. 4**
- 3. DAS METODOLOGIAS EMPREGADAS – fls. 4**
- 4. VALORES UNITÁRIOS – fls. 7**
- 5. DEPRECIÇÃO PELO OBSOLETISMO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO – fls. 9**
- 6. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL Nº. 01 – fls. 13**
- 7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL Nº. 02 – fls. 45**
- 8. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL Nº. 03 – fls. 50**
- 9. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL Nº. 04 – fls. 53**
- 10. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL Nº. 05 – fls. 69**
- 11. CONCLUSÃO – fls. 78**
- 12. CONSIDERAÇÕES FINAIS – fls. 81**
- 13. ENCERRAMENTO – fls. 82**

1. SÍNTESE DO TRABALHO

Natureza: **LAUDO DE AVALIAÇÃO.**

Objetivo: **AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS, LOCALIZADOS NOS MUNICÍPIOS DE MAUÁ, SUZANO E ARUJÁ, CONFORME DISCRIMINAÇÃO A SEGUIR:**

Imóvel 01: IMÓVEL DE USO COMERCIAL, COMPOSTO POR 02 (DOIS) TERRENOS E 01 (UM) CONJUNTO DE EDIFICAÇÕES COM ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA DE 9.175,51 (NOVE MIL, CENTO E SETENTA E CINCO INTEIROS E CINQUENTA E UM CENTÉSIMOS) M², EDIFICADOS SOBRE 02 (DOIS) TERRENOS, TENDO O PRIMEIRO TERRENO A ÁREA DE 36.209,75 (TRINTA E SEIS MIL, DUZENTOS E NOVE INTEIROS E SETENTA E CINCO CENTÉSIMOS) M², CONFORME MATRÍCULA Nº. 69.483 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE MAUÁ E INSCRIÇÃO FISCAL Nº. 37.035.019 E O SEGUNDO A ÁREA DE 5.765,75 (CINCO MIL, SETECENTOS E SESSENTA E CINCO INTEIROS E SETENTA E CINCO CENTÉSIMOS) M², CONFORME MATRÍCULA Nº. 9.467 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE MAUÁ E INSCRIÇÃO FISCAL Nº. 37.035.001, TOTALIZANDO A ÁREA DE 41.975,50 (QUARENTA E UM MIL, NOVECENTOS E SETENTA E CINCO INTEIROS E CINQUENTA CENTÉSIMOS) M².

Imóvel 02: IMÓVEL COMPOSTO POR 02 (DOIS) TERRENOS, TENDO O PRIMEIRO TERRENO A ÁREA DE 7.913,45 (SETE MIL, NOVECENTOS E TREZE INTEIROS E QUARENTA E CINCO CENTÉSIMOS) M², CONFORME MATRÍCULA Nº. 29.659 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE MAUÁ E INSCRIÇÃO FISCAL Nº. 37.035.023-3 E O SEGUNDO A ÁREA DE 6.510,00 (SEIS MIL, QUINHENTOS E DEZ INTEIROS) M², CONFORME MATRÍCULA Nº. 33.351 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE MAUÁ E INSCRIÇÃO FISCAL Nº. 37.035.022, TOTALIZANDO A ÁREA DE 14.423,45 (QUATORZE MIL, QUATROCENTOS E VINTE E TRÊS INTEIROS E QUARENTA E CINCO CENTÉSIMOS) M².

Imóvel 03: IMÓVEL COMPOSTO POR 01 (UM) TERRENO COM ÁREA DE 3.764,00 (TRÊS MIL, SETECENTOS E SESSENTA E QUATRO INTEIROS) M², CONFORME MATRÍCULA Nº. 27.907 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE MAUÁ E INSCRIÇÃO FISCAL Nº. 37.035-8.

Imóvel 04: IMÓVEL DE USO RESIDENCIAL COMPOSTO POR UM APARTAMENTO COM ÁREA TOTAL DE 870,04 (OITOCENTOS E SETENTA INTEIROS E QUATRO CENTÉSIMOS) M², SENDO A ÁREA ÚTIL PRIVATIVA DE 710,91 (SETECENTOS E DEZ INTEIROS E NOVENTA E UM CENTÉSIMOS) M², ÁREA COMUM DE 159,13 (CENTO E CINQUENTA E NOVE INTEIROS E TREZE CENTÉSIMOS) M², INCLUSA A ÁREA DE 04 (QUATRO) VAGAS NA GARAGEM, CORRESPONDENDO A UMA FRAÇÃO IDEAL DE 4,99 (QUATRO INTEIROS E NOVENTA E NOVE CENTÉSIMOS) % OU 99,80 (NOVENTA E NOVE INTEIROS E OITENTA CENTÉSIMOS) M², TUDO CONFORME MATRÍCULA Nº. 43.614 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SUZANO.

Imóvel 05: IMÓVEL DE USO RESIDENCIAL COMPOSTO POR UM TERRENO COM ÁREA DE 1.740,00 (UM MIL, SETECENTOS E QUARENTA INTEIROS) M² E UMA EDIFICAÇÃO COM ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA DE 681,66 (SEISCENTOS E OITENTA E UM INTEIROS E SESSENTA E SEIS CENTÉSIMOS) M², SENDO TENDO A ÁREA DE 622,85 (SEISCENTOS E VINTE E DOIS INTEIROS E OITENTA E CINCO CENTÉSIMOS) M² SIDO AVERBADA NA MATRÍCULA Nº. 3.164 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E O REMANESCENTE DE 59,01 (CINQUENTA E NOVE INTEIROS E UM CENTÉSIMO) M², AUTORIZADO CONFORME ALVARÁ DE AMPLIAÇÃO EXPEDIDO EM 23/05/2.022 ATRAVÉS DO PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº. 323706/2.022, QUE TRAMITOU NA PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE ARUJÁ.

Finalidade: AVALIAÇÃO.

2. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

*2.1. O Objeto do presente trabalho é a “**AVALIAÇÃO**” dos imóveis anteriormente descritos, localizados nos municípios de Mauá, Suzano e Santa Izabel, todos localizados no Estado de São Paulo, para constatação e apuração do valor real dos mesmos.*

2.2. O roteiro de trabalho a ser realizado no presente laudo é o seguinte:

2.2.1. Vistoria dos imóveis, considerando as características dos respectivos terrenos e suas classificações conforme Lei de Zoneamento dos municípios em que localizam e constatar as particularidades e peculiaridades de cada edificação implantada, colhendo os demais elementos necessários à sua elaboração, além da análise parcial dos documentos fornecidos pelo interessado.

*2.2.2. Através e após a referida Vistoria, estabelecer a similaridade entre os parâmetros comparativos encontrados mediante aplicação das normas existentes e vigentes até a presente data, apresentando os resultados através do presente “**LAUDO DE AVALIAÇÃO**”.*

2.3. O Signatário não assume responsabilidade sobre a matéria legal ou de engenharia, excluídas as implícitas para o exercício de suas honrosas funções, precipuamente estabelecidas em leis, códigos ou regulamentos.

2.4. Não foram efetuadas investigações específicas no que concerne aos defeitos em títulos, invasões, hipotecas, superposições de divisas e outros que não são objetos deste **“LAUDO DE AVALIAÇÃO”**.

3. DAS METODOLOGIAS EMPREGADAS

3.1. Para a determinação do justo e real valor de mercado dos imóveis em processo de avaliação, valeu-se este profissional, dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliatória, através das normas anteriormente referidas. Existem métodos básicos de avaliações tais como: Método Comparativo de Dados de Mercado, Método Evolutivo, Método Involutivo (Horizontal e Vertical) e Método da Capitalização da Renda.

3.2. O **“Método Comparativo de Dados de Mercado”** identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituinte da amostra. As características e os atributos dos dados pesquisados que exercem influência na formação dos preços e, conseqüentemente, no valor, devem ser ponderados por homogeneização ou por inferência estatística, respeitados os níveis de rigor definidos nesta Norma.

3.3. O **“Método Evolutivo”** identifica o valor de mercado do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

3.4. O **“Método Involutivo (Horizontal e Vertical)”** identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para a execução e comercialização do produto.

3.5. O “**Método da Capitalização de Renda**” identifica o valor de mercado do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

3.6. No nosso caso, adotaremos o “**MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DO MERCADO**” que consiste em se determinar o valor do imóvel pela comparação com outros similares, pelo preço de venda, tendo em vista as suas características semelhantes e admitindo-se que todos os que produzem a mesma renda tem valor igual ou guardam proporcionalidade linear. No processo comparativo, a comparação entre o imóvel em exame e os pesquisados é feita levando-se em conta as características intrínsecas de cada um e adaptando-se as diversas condições de fórmulas próprias. Consideram-se também os coeficientes de transposição, de melhoramentos públicos, de profundidade, de testada, de topografia, de depreciação e outros.

3.7. Como primeiro passo na investigação do valor de mercado, foram realizadas extensas pesquisas na região visando à obtenção de elementos comparativos, ou seja, de imóveis similares à venda ou já transacionados na mesma região geoeconômica em que se localiza o imóvel objeto do presente estudo. Esses elementos encontram-se devidamente caracterizados no corpo do “**LAUDO DE AVALIAÇÃO**” e pelas próprias peculiaridades do imóvel avaliando, desaconselha-se o emprego de quaisquer outros métodos de avaliação, ainda que só a título de verificação.

4. VALORES UNITÁRIOS

4.1. O “**Procedimento Avaliatório**” adotado foi através do “**Método Comparativo de Dados de Mercado**” para a apuração do valor do terreno, considerando-se que referido método permite a comparação direta da situação paradigma, ou seja, do imóvel avaliando com os demais elementos pesquisados na mesma região geoeconômica em que ele se situa.

Este método costuma apresentar os melhores resultados avaliatórios porque traduz metodologia direta, isto é, independente de considerações externas às características físicas dos elementos pesquisados, iniciando-se com a obtenção de elementos comparativos, isto é, imóveis disponibilizados para venda ou efetivamente vendidos na região geoeconômica em que se localiza o avaliando.

4.2. Desta maneira após a homogeneização, dos elementos pesquisados, permitiu a apuração do “**Valor Unitário do Terreno**” válido para cada local pesquisado, com pesquisas distintas elaboradas para cada localização, considerando-se que os respectivos imóveis se localizam nos municípios de Mauá, Suzano e Arujá, todos os estado de São Paulo, sempre tendo como referência o mês de maio/2.024.

4.3. No que se refere às benfeitorias, utilizaremos o Estudo de Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do “**IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo**”, onde os valores unitários médios, assim como o intervalo de valores relativos aos padrões construtivos, estão vinculados ao valor do R₈N, referente à maio de 2.024, sem desoneração, Custo Unitário Básico do Sinduscon/SP – Sindicato das Grandes Estruturas do Estado de São Paulo/SP, conforme tabela a seguir:

			INTERVALO DE VALORES
--	--	--	-----------------------------

CLASSE	TIPOLOGIA CONSTRUTIVA	PADRÃO CONSTRUTIVO	Mínimo	Médio	Máximo	
1 – RESIDENCIAL	1.1 – BARRACO	<i>1.1.1 – Padrão Rústico</i>	0,050	0,075	0,100	
		<i>1.1.2 – Padrão Simples</i>	0,110	0,130	0,150	
	1.2 – CASA	<i>1.2.1 – Padrão Rústico</i>	0,300	0,350	0,400	
		<i>1.2.2 – Padrão Proletário</i>	0,410	0,480	0,550	
		<i>1.2.3 – Padrão Econômico</i>	0,560	0,655	0,7500	
		<i>1.2.4 – Padrão Simples</i>	0,760	0,880	1,000	
		<i>1.2.5 – Padrão Médio</i>	1,010	1,156	1,300	
		<i>1.2.6 – Padrão Superior</i>	1,310	1,480	1,650	
		<i>1.2.7 – Padrão Fino</i>	1,660	2,030	2,400	
		<i>1.2.8 – Padrão Luxo</i>	Acima de 2,410			
	1.3 – APARTAMENTO	<i>1.3.1 – Padrão Econômico</i>	0,500	0,650	0,850	
		<i>1.3.2 – Padrão Simples</i>	<i>Sem Elevador</i>	0,860	1,050	1,250
			<i>Com Elevador</i>	1,050	1,200	1,400
		<i>1.3.3 – Padrão Médio</i>	<i>Sem Elevador</i>	1,260	1,450	1,650
			<i>Com Elevador</i>	1,410	1,600	1,800
		<i>1.3.4 – Padrão Superior</i>	<i>Sem Elevador</i>	1,660	1,850	2,050
			<i>Com Elevador</i>	1,810	2,000	2,200
		<i>1.3.5 – Padrão Fino</i>	2,210	2,550	2,900	
<i>1.3.6 – Padrão Luxo</i>	Acima de 2,910					
2 – COMERCIAL – SERVIÇO – INDUSTRIAL	2.1 – ESCRITÓRIO	<i>2.1.1 – Padrão Econômico</i>	0,500	0650	0,800	
		<i>2.1.2 – Padrão Simples</i>	<i>Sem Elevador</i>	0,810	1,000	1,200
			<i>Com Elevador</i>	1,000	1,150	1,350
		<i>2.1.3 – Padrão Médio</i>	<i>Sem Elevador</i>	1,210	1,400	1,550
			<i>Com Elevador</i>	1,360	1,500	1,700
		<i>2.1.4 – Padrão Superior</i>	<i>Sem Elevador</i>	1,560	1,700	1,850
			<i>Com Elevador</i>	1,710	1,900	2,100
		<i>2.1.5 – Padrão Fino</i>	2,110	2,550	2,900	
	<i>2.1.6 – Padrão Luxo</i>	Acima de 3,010				
	2.2 – GALPÃO	<i>2.2.1 – Padrão Econômico</i>	0,200	0,350	0,400	
		<i>2.2.2 – Padrão Simples</i>	0,410	0,600	0,800	
		<i>2.2.3 – Padrão Médio</i>	0,810	1,100	1,400	
<i>2.2.4 – Padrão Superior</i>		Acima de 1,410				
3 – ESPECIAL	3.1 – COBERTURA	<i>3.1.1 – Padrão Simples</i>	0,050	0,100	0,150	
		<i>3.1.2 – Padrão Médio</i>	0,160	0,200	0,250	
		<i>3.1.3 – Padrão Superior</i>	0,260	0,350	0,500	

5. DEPRECIÇÃO PELO OBSOLETISMO E ESTADO DE CONSERVAÇÃO

5.1. O Fator de Depreciação das Benfeitorias será calculado por alguns métodos, conforme será exemplificado a seguir:

$$\text{ROSS: } D = 1 - \frac{(1 - r)(x + x^2)}{2n} \quad n^2$$

$$\text{HEIDECKE: } D = A + (1 - C) \cdot C$$

Onde:

D = Fator de depreciação;

x = Idade da edificação no momento de avaliação;

n = Vida útil;

r = Valor residual;

A = Coeficiente de depreciação.

5.2. O coeficiente de depreciação “Foc” – **FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO** é obtido através da seguinte fórmula:

$$Foc = R + K * (1 - R);$$

Onde:

R = Coeficiente residual correspondente ao padrão, expresso em decimal, sendo que para o padrão da edificação corresponde a 20% (0,200);

K = Coeficiente de Ross/Heidecke;

5.3. De acordo com o aludido trabalho, o valor da construção será determinado através da seguinte expressão:

$$VB = A \times Vu - Foc$$

Sendo:

VB = Valor da benfeitoria;

A = Área total construída;

V_u = Valor unitário da construção;

F_{oc} = Depreciação pela idade e estado da construção.

5.4. O “Estado de Conservação” da edificação será classificado segundo a graduação que consta do quadro a seguir:

REFERÊNCIA	ESTADO DA EDIFICAÇÃO	DEPRECIÇÃO (%)
A	NOVO	0,00
B	ENTRE NOVO E REGULAR	0,32
C	REGULAR	2,52
D	ENTRE REGULAR E NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES	8,09
E	NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES	18,10
F	NECESSITANDO DE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES	33,20
G	NECESSITANDO DE REPAROS IMPORTANTES	52,60
H	NECESSITANDO DE REPAROS IMPORTANTES E EDIFICAÇÃO SEM VALOR	75,20
I	SEM VALOR	124,0

5.5. O índice “K” a ser utilizado no cálculo do “ F_{oc} ” – **FATOR DE ADEQUAÇÃO AO OBSOLETISMO E AO ESTADO DE CONSERVAÇÃO** é obtido da tabela a seguir, mediante dupla entrada, onde:

- na linha, entra-se com o número de relação percentual entre a idade da edificação, na data da avaliação (Ie), e a vida referencial (Ir) relativa ao padrão dessa construção.

- na coluna, utiliza-se a letra correspondente ao estado de conservação da edificação, fixado segundo as faixas especificadas no quadro anterior.

5.6. O “Estado de Conservação” da edificação será fixado em função das constatações em vistorias, observando-se o estado aparente em que se encontram: sistema estrutural, de cobertura, hidráulico, e elétrico; paredes, pisos e forros, inclusive seus revestimentos, pesando os seus custos para uma eventual recuperação.

Idade em % de vida referencial	ESTADO DA EDIFICAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	0,990	0,987	0,965	0,910	0,811	0,661	0,469	0,245
4	0,979	0,976	0,955	0,900	0,802	0,654	0,464	0,243
6	0,968	0,965	0,944	0,890	0,793	0,647	0,459	0,240
8	0,957	0,954	0,933	0,879	0,784	0,639	0,454	0,237
10	0,945	0,942	0,921	0,869	0,774	0,631	0,448	0,234
12	0,933	0,930	0,909	0,857	0,764	0,623	0,442	0,231
14	0,920	0,917	0,897	0,846	0,754	0,615	0,436	0,228
16	0,907	0,904	0,884	0,834	0,743	0,606	0,430	0,225
18	0,894	0,891	0,871	0,821	0,732	0,597	0,424	0,222
20	0,880	0,877	0,858	0,809	0,721	0,588	0,417	0,218
22	0,866	0,863	0,844	0,796	0,709	0,578	0,410	0,215
24	0,851	0,848	0,830	0,782	0,697	0,569	0,403	0,211
26	0,836	0,834	0,815	0,769	0,685	0,559	0,396	0,207
28	0,821	0,818	0,800	0,754	0,672	0,548	0,389	0,204
30	0,805	0,802	0,785	0,740	0,659	0,538	0,382	0,200
32	0,789	0,786	0,769	0,725	0,646	0,527	0,374	0,196
34	0,772	0,770	0,753	0,710	0,632	0,516	0,366	0,192
36	0,755	0,753	0,736	0,694	0,619	0,504	0,358	0,187
38	0,738	0,735	0,719	0,678	0,604	0,493	0,350	0,183

<i>Idade em % de vida referencial</i>	<i>ESTADO DA EDIFICAÇÃO</i>							
	<i>A</i>	<i>B</i>	<i>C</i>	<i>D</i>	<i>E</i>	<i>F</i>	<i>G</i>	<i>H</i>
40	0,720	0,718	0,702	0,662	0,590	0,481	0,341	0,179
42	0,702	0,700	0,684	0,645	0,575	0,469	0,333	0,174
44	0,683	0,681	0,666	0,628	0,560	0,456	0,324	0,169
46	0,664	0,662	0,647	0,610	0,544	0,444	0,315	0,165
48	0,645	0,643	0,629	0,593	0,528	0,431	0,306	0,160
50	0,625	0,623	0,609	0,574	0,512	0,418	0,296	0,155
52	0,605	0,603	0,590	0,556	0,495	0,404	0,287	0,150
54	0,584	0,582	0,569	0,537	0,478	0,390	0,277	0,145
56	0,563	0,561	0,549	0,518	0,461	0,376	0,267	0,140
58	0,542	0,540	0,528	4,498	0,444	0,362	0,257	0,134
60	0,520	0,518	0,507	0,478	0,426	0,347	0,246	0,129
62	0,498	0,496	0,485	0,458	0,408	0,333	0,236	0,123
64	0,475	0,474	0,463	0,437	0,389	0,317	0,225	0,118
66	0,452	0,451	0,441	0,416	0,370	0,302	0,214	0,112
68	0,429	0,427	0,418	0,394	0,351	0,286	0,203	0,106
70	0,405	0,404	0,395	0,372	0,332	0,271	0,192	0,100
72	0,381	0,380	0,371	0,350	0,315	0,254	0,180	0,094
74	0,356	0,355	0,347	0,327	0,292	0,238	0,169	0,088
76	0,331	0,330	0,323	0,304	0,271	0,221	0,157	0,082
78	0,0306	0,305	0,298	0,281	0,250	0,204	0,145	0,076
80	0,280	0,279	0,273	0,257	0,229	0,187	0,133	0,069
82	0,254	0,253	0,247	0,233	0,208	0,170	0,120	0,063
84	0,227	0,226	0,221	0,209	0,186	0,152	0,108	0,056
86	0,200	0,200	0,195	0,184	0,164	0,134	0,095	0,050
88	0,173	0,172	0,168	0,159	0,142	0,115	0,082	0,043
90	0,145	0,145	0,141	0,133	0,119	0,097	0,069	0,036
92	0,117	0,116	0,114	0,107	0,096	0,078	0,055	0,029
94	0,088	0,088	0,086	0,081	0,072	0,059	0,042	0,022
96	0,059	0,059	0,058	0,054	0,048	0,040	0,028	0,015
98	0,030	0,030	0,029	0,027	0,027	0,020	0,014	0,007
100	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000	0,000

6. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL Nº. 01

6.1. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL Nº. 01

6.1.1. Referido “**IMÓVEL Nº. 01**” é composto por dois lotes de terras, sendo um deles, de acordo com a Matrícula nº. 69.483 do Registro de Imóveis de Mauá, localizado à Rua João Francisco de Oliveira com área de 36.209,75 (trinta e seis mil, duzentos e nove inteiros e setenta e cinco centésimos) m², destacado de parte dos lotes 130 e 131 do Núcleo Doutor Carlos de Campos, perímetro urbano, medindo 228,50 (duzentos e vinte e oito inteiros e cinquenta centésimos) metros de frente para a Rua João Francisco de Oliveira; 251,00 (duzentos e cinquenta e um inteiros) nos fundos confinando com o Ribeirão Guaió; 158,50 (cento e cinquenta inteiros e cinquenta centavos) m pelo lado direito, de que da rua olha para o terreno, confinando com o remanescente dos mesmos lotes (Inscrição Fiscal nº. 37.035.031); e 176,00 (cento e setenta e seis inteiros) m, pelo lado esquerdo, confinando com o remanescente dos mesmos lotes, propriedade de Neves & Rodriguez S/C Ltda., com **Inscrição Fiscal Municipal: 37.035.019**, conforme **IMAGEM Nº. 01**, extraída de satélite.



IMAGEM Nº 01 – DETALHE PERIMÉTRICO DO IMÓVEL DE MATRÍCULA Nº. 69.483, LOCALIZADO À RUA JOÃO FRANCISCO DE OLIVEIRA, DESTACADO DE PARTE DOS LOTES 130 E 131 DO NÚCLEO DOUTOR CARLOS DE CAMPOS, INSCRIÇÃO FISCAL Nº. 37.035.019, COM IMAGEM OBTIDA ATRAVÉS DE SATÉLITE DO GOOGLE EARTH.

6.1.2. O outro lote, componente do “**IMÓVEL Nº. 01**”, de Matrícula nº. 9.467 do Registro de Imóveis de Mauá é composto por uma área de terras com 5.765,75 (cinco mil, setecentos e sessenta e cinco mil inteiros e setenta e cinco centésimos) m², constituído por parte do lote 131 do Núcleo Doutor Carlos de Campos, perímetro urbano, medindo 126,00 (cento e vinte e seis inteiros) m de frente para o Caminho que vai do Lageado à Francisco Leska, pelo lado direito de quem deste Caminho olha para o imóvel, medindo 38,00 (trinta e oito inteiros) m, confinando com os mesmos proprietários, pelo lado esquerdo em linha sinuosa, mede 113,00 (cento e treze inteiros) m e confronta com o Rio Guaió, e nos fundos mede 99,00 (noventa e nove inteiros) m e confina com os mesmos proprietários, com **Inscrição Fiscal Municipal: 37.035.001**, conforme se observa na **IMAGEM Nº. 02**, extraída de satélite e exibida a seguir.



IMAGEM Nº 02 – DETALHE PERIMÉTRICO DO IMÓVEL DE MATRÍCULA Nº. 9.467, DE FRENTE PARA O CAMINHO QUE VAI DO LAGEADO À FRANCISCO LESKA, PARTE DO LOTE 130 DO NÚCLEO DOUTOR CARLOS DE CAMPOS, INSCRIÇÃO FISCAL Nº. 37.035.001, COM IMAGEM OBTIDA ATRAVÉS DE SATÉLITE DO GOOGLE EARTH.

6.1.3. Na sequência segue a reprodução parcial da Matrícula nº. 69.483 do Cartório de Registro de Imóveis de Mauá e a Matrícula nº. 9.467, do mesmo Cartório de Registro de Imóveis de Mauá respectivamente, referente aos terrenos anteriormente descritos.



Nº 2 - REGISTRO GERAL

fls. 215
REGISTRO DE IMÓVEIS DE MAUÁ - SP
CNS 12.060-0

Valide aqui a certidão.

MATRÍCULA
69.483

FICHA
1

Mauá, 30 de abril de 2019

dor-web.ani.org.br/docs/7WJGV-JFDZJ-Y79CJ-EQFCB

IMÓVEL: Prédio nº 241 da Rua João Francisco de Oliveira com área construída de 131,12m² (cento e trinta e um metros e doze decímetros quadrados) e seu respectivo terreno com área de 36.209,75m² (trinta e seis mil, duzentos e nove metros e setenta e cinco decímetros quadrados), destacado de parte dos lotes 130 e 131, do Núcleo Doutor Carlos de Campos, perímetro urbano, medindo 228,50m (duzentos e vinte e oito metros e cinquenta centímetros) de frente para a Rua João Francisco de Oliveira; 251,00m (duzentos e cinquenta e um metros) nos fundos, confinando com o Ribeirão Guaió; 158,50m (cento e cinquenta e oito metros e cinquenta centímetros) pelo lado direito, de quem da rua olha para o terreno, confinando com o remanescente dos mesmos lotes (inscrição fiscal nº 37.035.031); e 176,00m (cento e setenta e seis metros) pelo lado esquerdo, confinando com o remanescente dos mesmos lotes, propriedade de Neves e Rodrigues S/C Ltda. **Inscrição Fiscal:** nº 37.035.019.

PROPRIETÁRIA: NEVES & RODRIGUEZ CONSTRUTORA E SERVICOS LTDA - EPP, com sede nesta cidade, na Rua João Francisco de Oliveira, 434, Sampaio Vidal, inscrita no CNPJ/MF sob nº 03.812.114/0001-24.

REPRODUÇÃO PARCIAL DA MATRÍCULA Nº. 69.483.

LIVRO No 2 --- REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE MAUÁ

MATRÍCULA 9467 FICHA 1

Mauá, 10 de junho de 19 80.

IMÓVEL:- Uma área de terras com 5.765,75m²., constituída por parte do lote 131 do Núcleo Dr. Carlos de Campos, perímetro urbano, medindo 126,00m de frente para o Caminho que vai do Lageado à Francisco Leeka, pelo lado direito de quem deste Caminho olha para o imóvel, mede 38,00m, confinando com os mesmos proprietários, pelo lado esquerdo em linha sinuosa, mede 113,00m e confronta com o Rio Gayó, e nos fundos mede 99,00m e confina com os mesmos proprietários; inscrição municipal nº.37.035.001. **PROPRIETÁRIOS:** DIRCEU GODINHO MEIRELLES, corretor de imóveis, e s/m. EDNEA CAROLLO MEIRELLES, do lar, brasileiros, CIC.052.030.828, res. e dom., a Rua Esclabeiras, nº.489, em S. André.

TÍTULO AQUISITIVO: Tr.5.616 d/ Registro. O esc. hab. O Oficial subst.º.

REPRODUÇÃO PARCIAL DA MATRÍCULA Nº. 9.467.

6.1.4. Sobre os terrenos anteriormente descritos que totalizam a área de 41.975,50 (quarenta e um mil, novecentos e setenta e cinco inteiros e cinquenta centésimos) m² foram edificadas 03 (três) Castelos, destinados à realização de eventos, denominados de Castelo de Avalon, Castelo do Rei Arthur e Castelo de Excalibur, que totalizam a área construída de 9.175,51 (nove mil, cento e setenta e cinco inteiros e cinquenta e um) m², distribuídos conforme “**QUADRO DAS ÁREAS CONSTRUIDAS**” exibido a seguir.

“QUADRO DAS ÁREAS CONSTRUIDAS”

ITEM	DENOMINAÇÃO	ÁREA CONSTRUIDA (m²)
1	CASTELO DE AVALON	5.455,57
2	CASTELO DO REI ARTHUR	2.367,02
3	CASTELO DE EXCALIBUR	1.343,92
TOTAL DAS ÁREAS CONSTRUIDAS		9.175,51

6.1.5. Conforme descrição anterior o “**CASTELO DE AVALON**” tem área total construída de 5.455,57 (cinco mil, quatrocentos e cinquenta e cinco inteiros e cinquenta e sete centésimos) m², distribuídas conforme a “**PLANILHA DE ÁREAS DO CASTELO AVALON**” apresentada na sequência:

“PLANILHA DE ÁREAS DO CASTELO DE AVALON”

ITEM	DISCRIMINAÇÃO DO LOCAL	ÁREA (m²)
1	PORTARIA	23,59
2	ESCRITÓRIO – TÉRREO	141,93
3	LAVANDERIA	44,23
4	RESTAURANTE – 1º. PAVIMENTO	745,00
5	RESTAURANTE – 2º. PAVIMENTO	745,00
6	ESCRITÓRIOS	140,62
7	SANITÁRIOS – PAVIMENTO SUPERIOR	149,79
8	RAMPA DE ACESSO AO SALÃO PRINCIPAL	126,72
9	BAR, COZINHA E CORREDOR	372,49
10	SALÃO PRINCIPAL – NÍVEL – 3,00	1.009,00
11	SALA DE REUNIÃO/SANITÁRIO – NÍVEL – 3,00	339,50
12	QUARTOS/ESTOQUE – NÍVEL – 3,00	250,75
13	COZINHA	130,40
14	MANUTENÇÃO	236,36
15	DEPÓSITO DE ROUPAS – TÉRREO	51,68
16	DEPÓSITO DE ROUPAS – 1º. PAVIMENTO	51,68
17	DEPÓSITO 02	64,68
18	DEPÓSITO 03	72,44

ITEM	DISCRIMINAÇÃO DO LOCAL	ÁREA (m ²)
19	DORMITÓRIOS	136,16
20	FABRICAÇÃO DE ENFEITES - TÉRREO	190,24
21	DEPÓSITO DE EPS – PAVIMENTO SUPERIOR	190,24
22	DEPÓSITO DE EPS – PAVIMENTO INFERIOR	190,24
23	VESTIÁRIO MASCULINO/FEMININO – PAVIMENTO INFERIOR	52,83
24	TOTAL GERAL DE ÁREAS CONSTRUÍDAS	5.455,57

6.1.6. De maneira semelhante, o “**CASTELO DO REI ARTHUR**” tem área total construída de 2.376,02 (dois mil, trezentos e setenta e seis inteiros e dois centésimos) m², distribuídas de acordo com a “**PLANILHA DE ÁREAS DO CASTELO DO REI ARTHUR**” que vai apresentada na sequência:

“PLANILHA DE ÁREAS DO CASTELO DO REI ARTHUR”

ITEM	DISCRIMINAÇÃO DO LOCAL	ÁREA (m ²)
1	SALÃO DE FESTAS 02 - TÉRREO	1.251,69
2	ÁREA COBERTA	265,50
3	PALCO - PAVIMENTO SUPERIOR	116,40
4	COZINHA E COPA	491,41
5	PAVIMENTO INFERIOR 01	12,59
6	PAVIMENTO INFERIOR 02	138,43
7	TOTAL GERAL DE ÁREAS CONSTRUÍDAS	2.376,02

6.1.7. Concluindo a descrição, o “**CASTELO DE EXCALIBUR**” tem área total construída de 1.343,92 (mil, trezentos e quarenta e três inteiros e noventa e dois centésimos) m², distribuídas de acordo com a “**PLANILHA DE ÁREAS DO CASTELO DE EXCALIBUR**” a seguir.

“PLANILHA DE ÁREAS DO CASTELO DE EXCALIBUR”

ITEM	DISCRIMINAÇÃO DO LOCAL	ÁREA (m ²)
1	SALÃO DE FESTAS - TÉRREO	477,27
2	SALÃO DE FESTAS – PAVIMENTO INFERIOR	362,62
3	ARRANJOS DE FLORES – PAVIMENTO INFERIOR	209,38
4	PASSAGEM COBERTA	294,65
5	TOTAL GERAL DE ÁREAS CONSTRUÍDAS	1.343,92

6.1.8. Constatamos no decorrer da respectiva Vistoria que não há divisa física entre os Castelos e também a ocorrência de um paisagismo exuberante e áreas

cuja vegetação nativa se encontra preservada colaborado com a manutenção dos mananciais da Bacia do Córrego Guaió.

Na “**IMAGEM Nº. 03**”, a seguir, extraída do satélite do Google Earth, podemos observar a localização do Castelo de Avalon, do Castelo do Rei Arthur e do Castelo de Excalibur, devidamente sinalizadas e a extensa porção de vegetação preservada no entorno do conjunto.

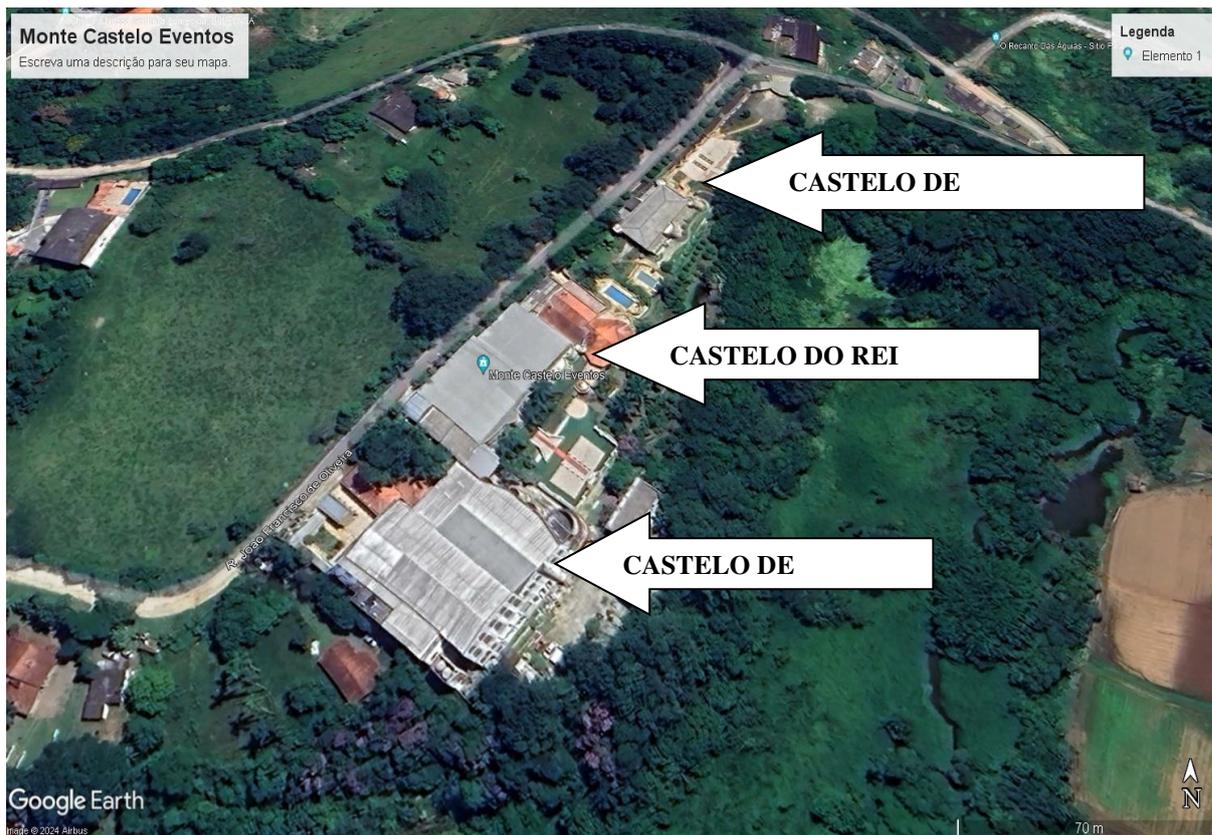


IMAGEM Nº 03 – DETALHE DOS CASTELOS DE AVALON, DO REI ARTHUR E DE EXCALIBUR IMPLANTADOS NA ÁREA, ONDE É POSSÍVEL OBSERVAR A EXTENSA PORÇÃO DE VEGETAÇÃO PRESERVADA EXISTENTE ENTRE OS CASTELOS, ATRAVÉS DA IMAGEM OBTIDA DO SATÉLITE DO GOOGLE EARTH.

6.1.9. Trata-se de construções com projeto arquitetônico diferenciado, especialmente concebido para áreas e vãos de grandes proporções, com grande versatilidade de aproveitamento das áreas, com pé direito duplo, executadas com acabamento de qualidade, caracterizadas pela utilização de mármore e granitos em forma de mosaicos decorativos, conforme será possível observar nas “**ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS**” que serão exibidas na sequência.

6.1.10. *As fachadas são revestidas com material de grande impacto visual, combinando pedras naturais de diversos matizes, conferindo uma característica medieval ao conjunto de Castelos com o auxílio de um sistema flexível e integrado na distribuição dos circuitos elétricos, com grande número de pontos, tanto de luz quanto de tomadas, com o sistema de instalações elétricas capacitado a incorporar equipamentos de alta tecnologia e de informática.*

6.1.11. *As respectivas edificações caracterizam-se pela natureza excepcionalmente nobre e diferenciada de explorar a expressar os materiais e revestimentos e as técnicas disponíveis no momento de sua concepção, personalizados e caracterizados por trabalhos especiais.*

6.1.12. *As áreas externas apresentam um projeto paisagístico especial, com áreas decoradas com materiais sofisticados e inovadores, possuindo amplas áreas de estacionamento para atendimento aos 03 (três) Castelos.*

6.1.13. *O acesso aos Castelos se faz através da Estrada do Sapopemba, rodovia de responsabilidade do DER – Departamento de Estradas de Rodagem, que interliga os municípios de Ribeirão Pires, Mauá e São Paulo e da Estrada dos Fernandes, rodovia também sob a responsabilidade do DER, que interliga os municípios de Ribeirão Pires, Suzano, Poá e Itaquaquetuba.*

6.1.14. *De acordo com a “**LEI DE ZONEAMENTO Nº. 4.968**” sancionada em 01 de julho de 2.014, parcialmente reproduzida a seguir, que dispõem sobre o uso, ocupação de urbanização do solo no município de Mauá o local é classificado como “**Zona de Desenvolvimento Econômico 3 - ZDE 3**”, contida na Área de Preservação aos Mananciais.*

LEI Nº 4.968, DE 1º DE JULHO DE 2014

9/62

- b) **Zona de Desenvolvimento Econômico 3 - ZDE 3:** que está contida na Área de Proteção aos Mananciais, onde sua ocupação deve ser dirigida às atividades econômicas de baixo impacto, agregadas à tecnologia que permita a manutenção e preservação dos serviços ambientais vocacionais da região onde poderão ser instalados parques tecnológicos com todos os usos necessários a seu bom funcionamento, com índices de ocupação, permeabilidade e cobertura vegetal arbórea, distintos, através das Leis Estaduais nºs 1.172/76 e 9.866/97, ou as que vierem sucedê-las.



6.1.15. O local onde se encontra localizado o imóvel é dotado de alguns melhoramentos públicos urbanos, tais como pavimentação asfáltica, redes de abastecimento de água potável, iluminação pública e domiciliar, rede de telefonia e coleta de lixo.

6.1.16. Na sequência de “**ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS**” exibidas a seguir, desde a **FOTO Nº. 01** até a **FOTO Nº. 17**, podemos observar as características do “**Castelo de Avalon**”, principalmente o luxo e requinte dos materiais utilizados para o revestimento dos tetos e dos pisos, além da tecnologia empregada nas instalações elétricas decorativas.



FOTO Nº 01 – SALÃO EXISTENTE NO CASTELO DE AVALON, DESTACANDO-SE O MOSAICO DO PISO EXECUTADO COM MARMORES E GRANITOS, ALÉM DOS VITRAUX, NA LATERAL ESQUERDA E NOS FUNDOS.

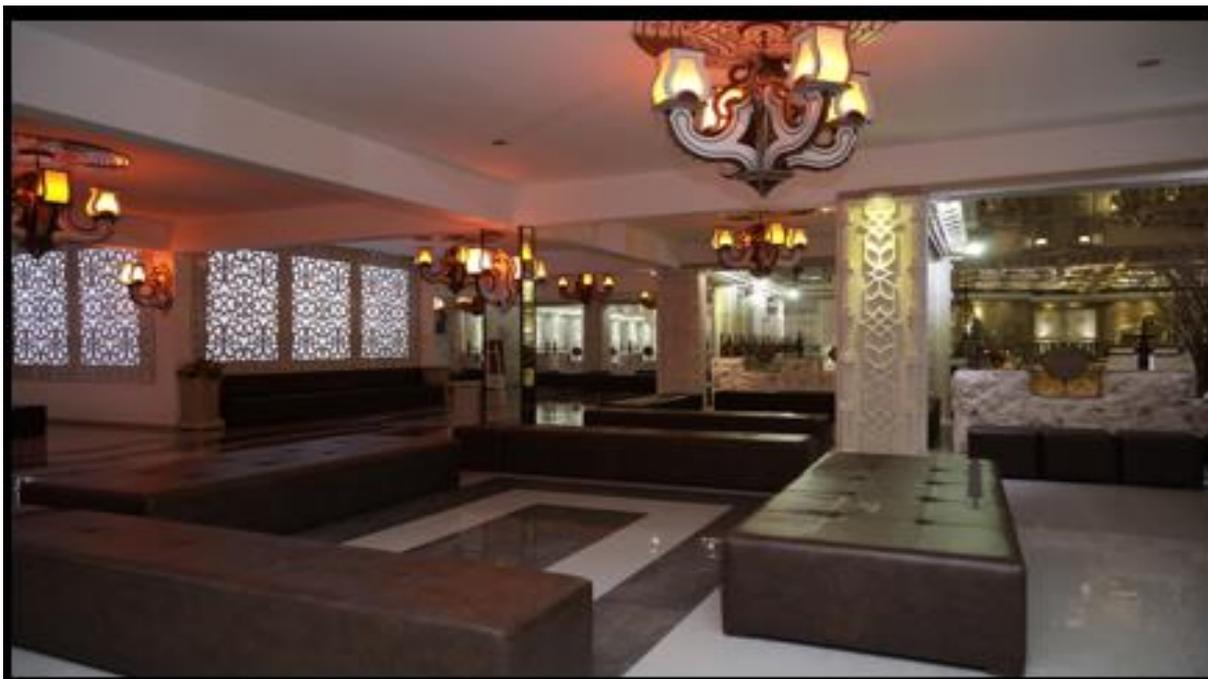


FOTO Nº 02 – OUTRO DETALHE DO REVESTIMENTO DO PISO, DESTACANDO-SE OS LUSTRES, ELEMENTOS DECORATIVOS DE ILUMINAÇÃO.

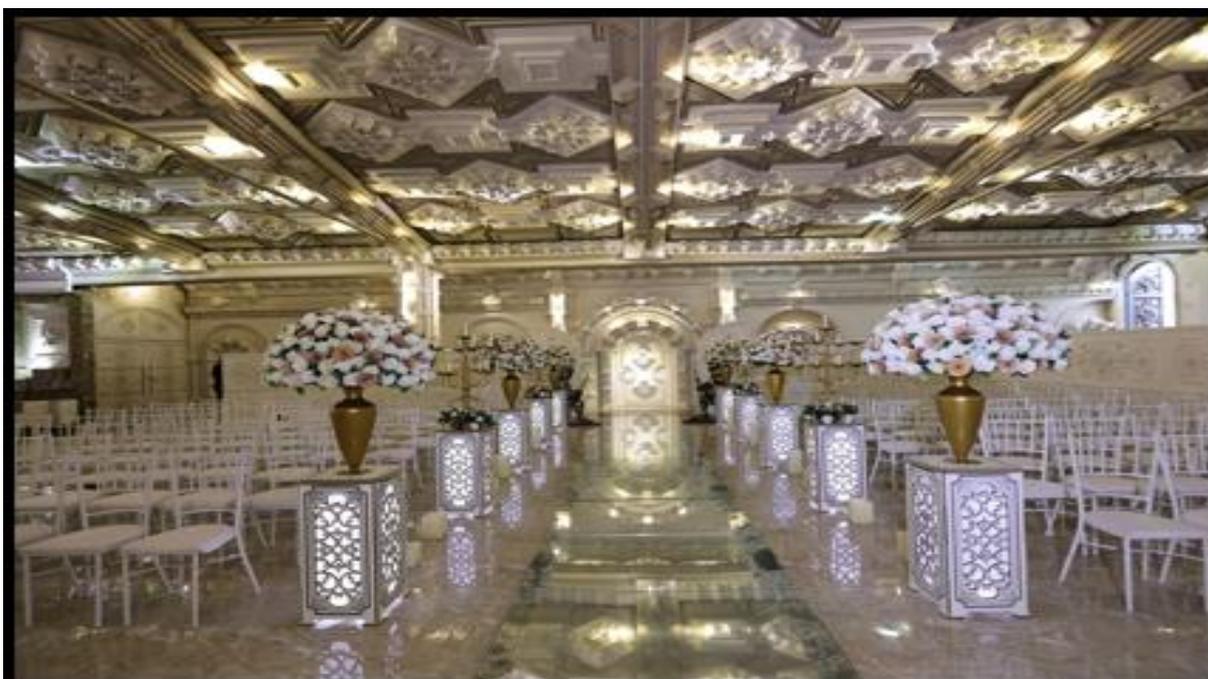


FOTO Nº 03 – DETALHE DE UM DOS SALÕES DO CASTELO DE AVALON, COM DESTAQUE PARA OS ELEMENTOS DE DECORAÇÃO DO TETO, COM ILUMINAÇÃO EMBUTIDA NOS PAINÉIS.

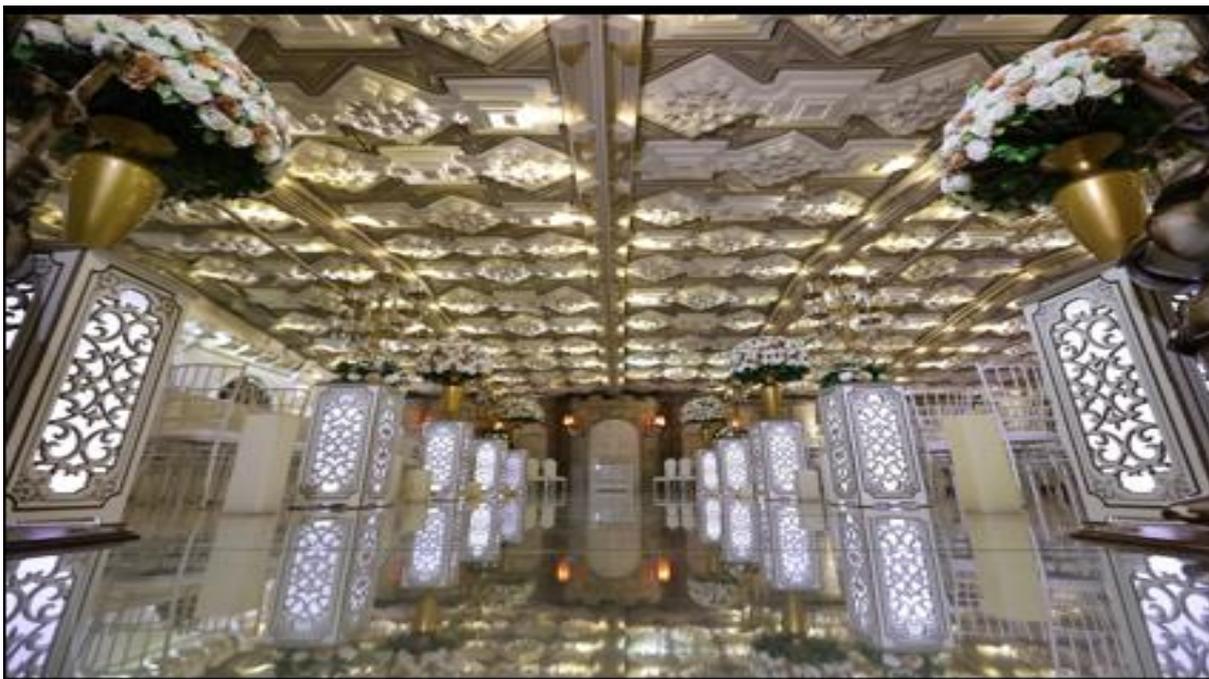


FOTO Nº 04 – DETALHE DOS ELEMENTOS DECORATIVOS DO TETO, ONDE PAINÉIS FAZEM PARTE DA EDIFICAÇÃO, COM DESTAQUE PARA A ILUMINAÇÃO EMBUTIDA NOS TETOS E NOS PAINÉIS VERTICAIS.

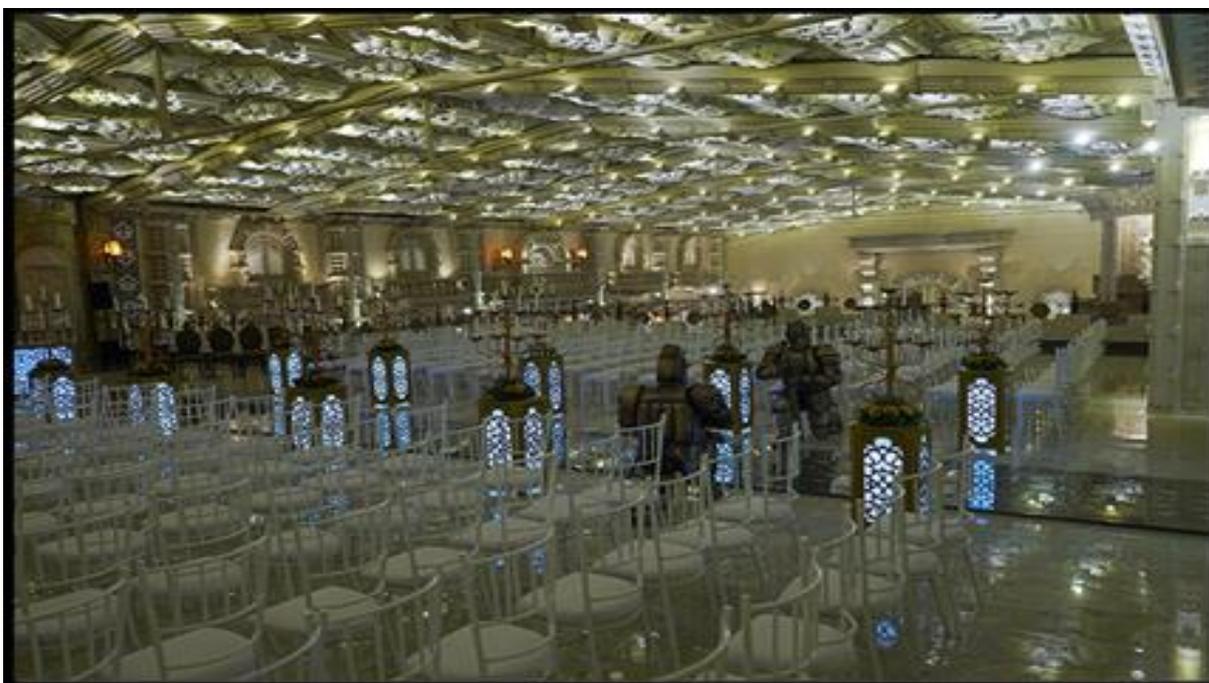


FOTO Nº 05 – DETALHE DA AMPLITUDE DO SALÃO, ONDE NÃO SE OBSERVA A EXISTÊNCIA DE QUALQUER ELEMENTO DE SUSTENTAÇÃO INDIVIDUAL NO VÃO, APOIOS SOMENTE PERIFÉRICOS, OBSERVANDO-SE O SISTEMA DE ILUMINAÇÃO, PARTE INTEGRANTE DA EDIFICAÇÃO, VALORIZANDO A EDIFICAÇÃO.

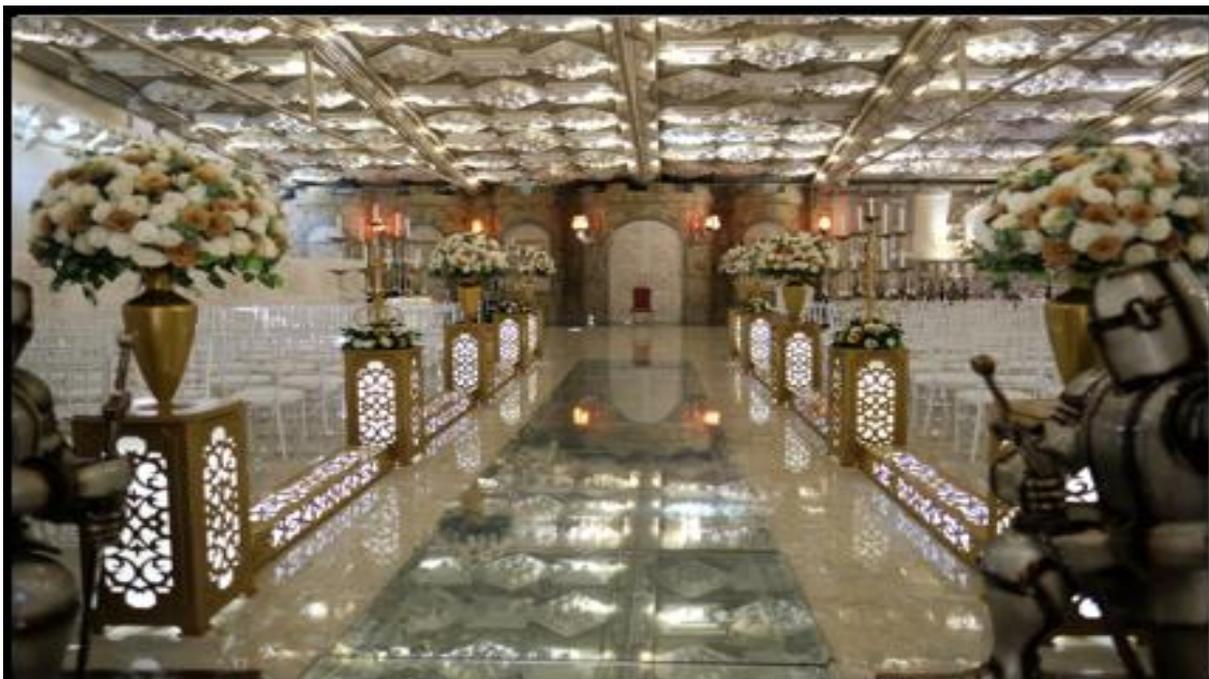


FOTO Nº 06 – DETALHE DO MOSAICO DECORATIVO DO PISO E, TAMBÉM A UTILIZAÇÃO DE PAINÉIS ARTESANAIS NO REVESTIMENTO DO TETO, COM ILUMINAÇÃO EMBUTIDA NOS RESPECTIVOS PAINÉIS.



FOTO Nº 07 – DETALHE DO REVESTIMENTO DOS TETOS, EXECUTADO COM PAINÉIS DECORATIVOS, PRODUZIDOS E INSTALADOS INDIVIDUALMENTE, ALÉM DA ILUMINAÇÃO NOS PAINÉIS VERTICAIS.

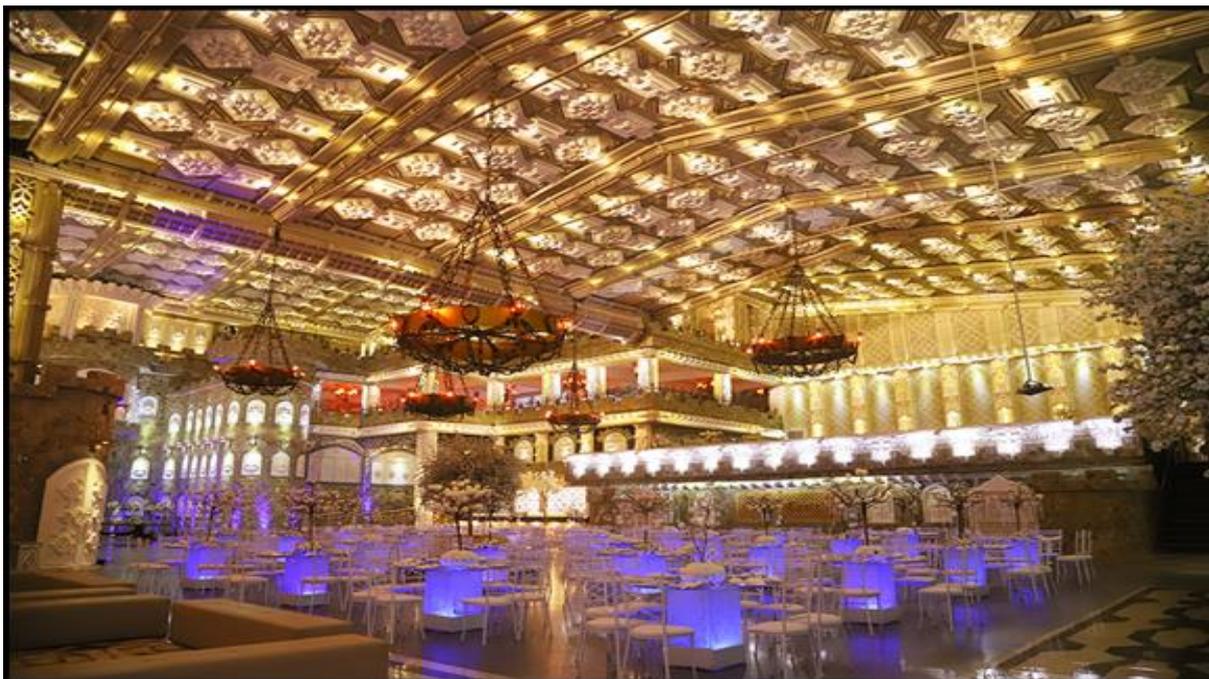


FOTO Nº 08 – DETALHE DO REVESTIMENTO DOS TETOS, SOB OUTRO ÂNGULO, COM DESTAQUE PARA OS LUSTRES EXECUTADOS COM FERRO, TRABALHADOS ARTESANALMENTE E, TAMBÉM A ILUMINAÇÃO EMBUTIDA NOS PAINÉIS DECORATIVOS DO TETO.



FOTO Nº 09 – DETALHE DOS ELEMENTOS DECORATIVOS DO TETO, COM A MODERNA TECNOLOGIA DE ILUMINAÇÃO EMBITIDA NOS PAINÉIS E, DESTAQUE PARA O REVESTIMENTO DE PISO, COM A UTILIZAÇÃO DE PORCELANATO E MÁRMORE.



FOTO Nº 10 – DETALHE DO REVESTIMENTO DAS ALVENARIAS COM PEDRA NATURAL E, ILUMINAÇÃO DECORATIVA COMA UTILIZAÇÃO DE LAMPADAS DO TIPO LED.

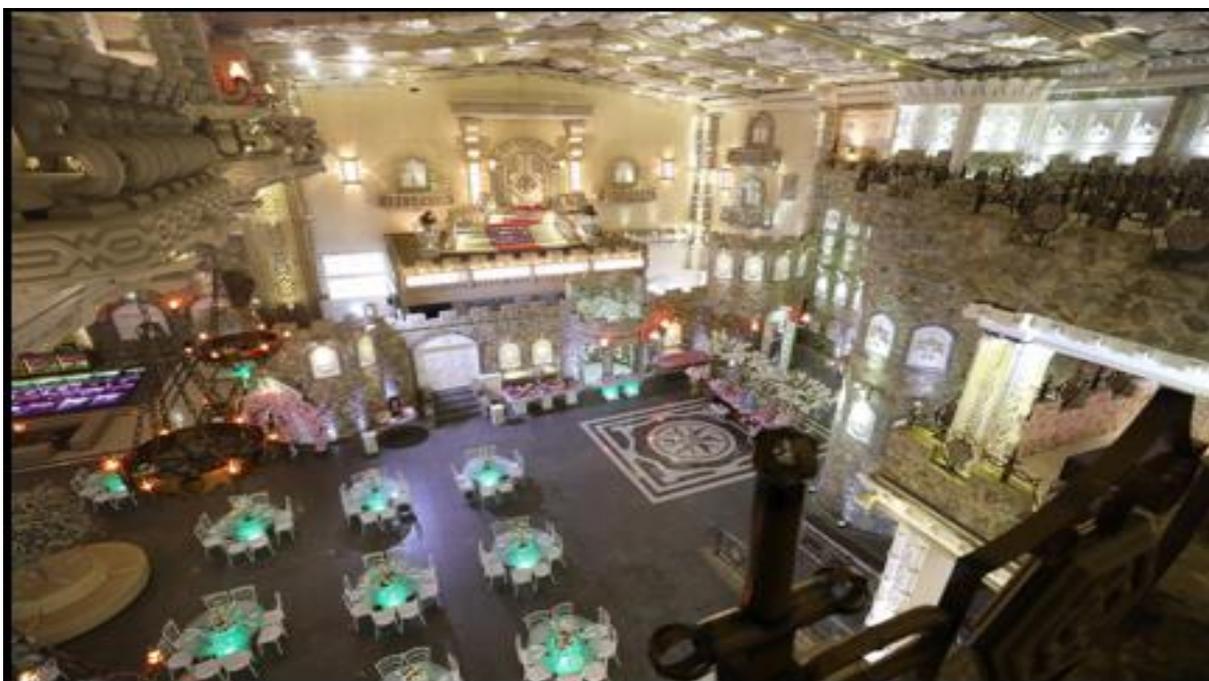


FOTO Nº 11 – DETALHE GERAL DE UM DOS SALÕES DO CASTELO DE AVALON, COM VISTAS DO PAVIMENTO SUPERIOR, COM DESTAQUE PARA O MOSAICO DECORATIVO EM MÁRMORE DO PISO.



FOTO Nº 12 – DETALHE DE OUTRO AMBIENTE DO CASTELO DE AVALON, COM DESTAQUE PARA O REVESTIMENTO DO TETO, UTILIZANDO-SE PAINÉIS EXECUTADOS DE MODO ARTESANAL.



FOTO Nº 13 – DETALHE DE SALÃO EXISTENTE NO CASTELO DE AVALON, COM DESTAQUE PARA OS LUSTRES EM FERRO, PARTE INTEGRANTE DA ILUMINAÇÃO DECORATIVA.

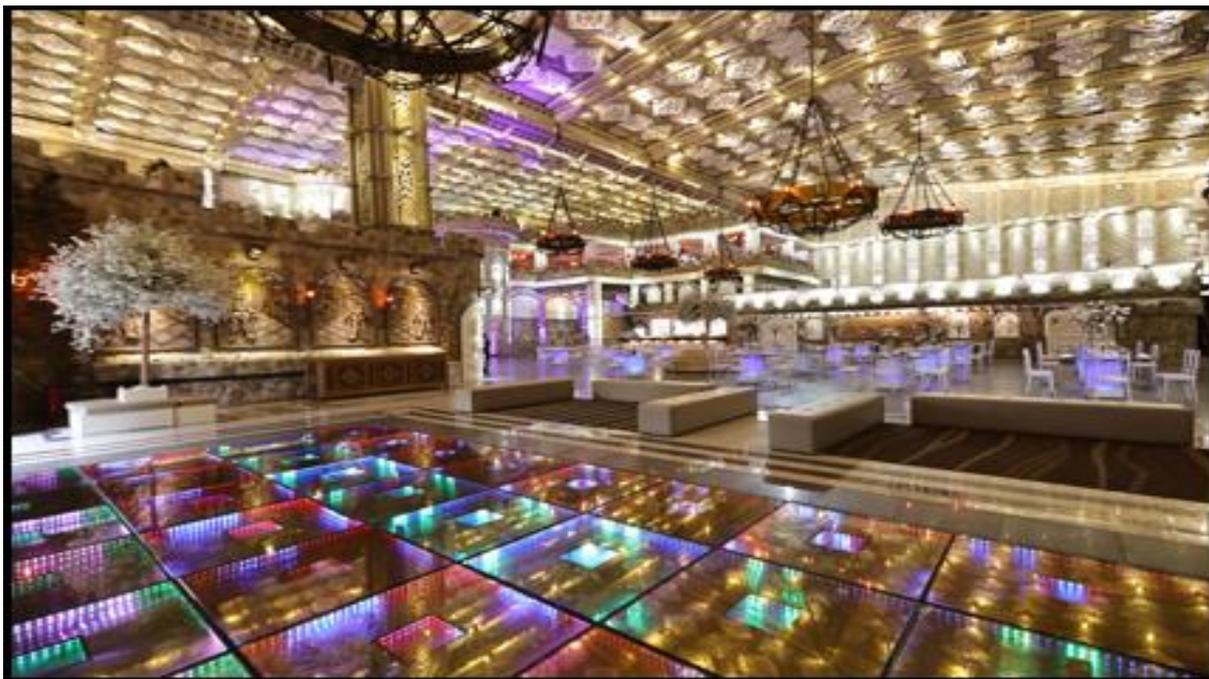


FOTO Nº 14 – DETALHE DA DISCOTECA EXISTENTE NO CASTELO DE AVALON, COM DESTAQUE PARA A ILUMINAÇÃO INSTALADA NO PISO E TAMBÉM NOS PAINÉIS ARTESANAIS DECORATIVOS DO TETO.

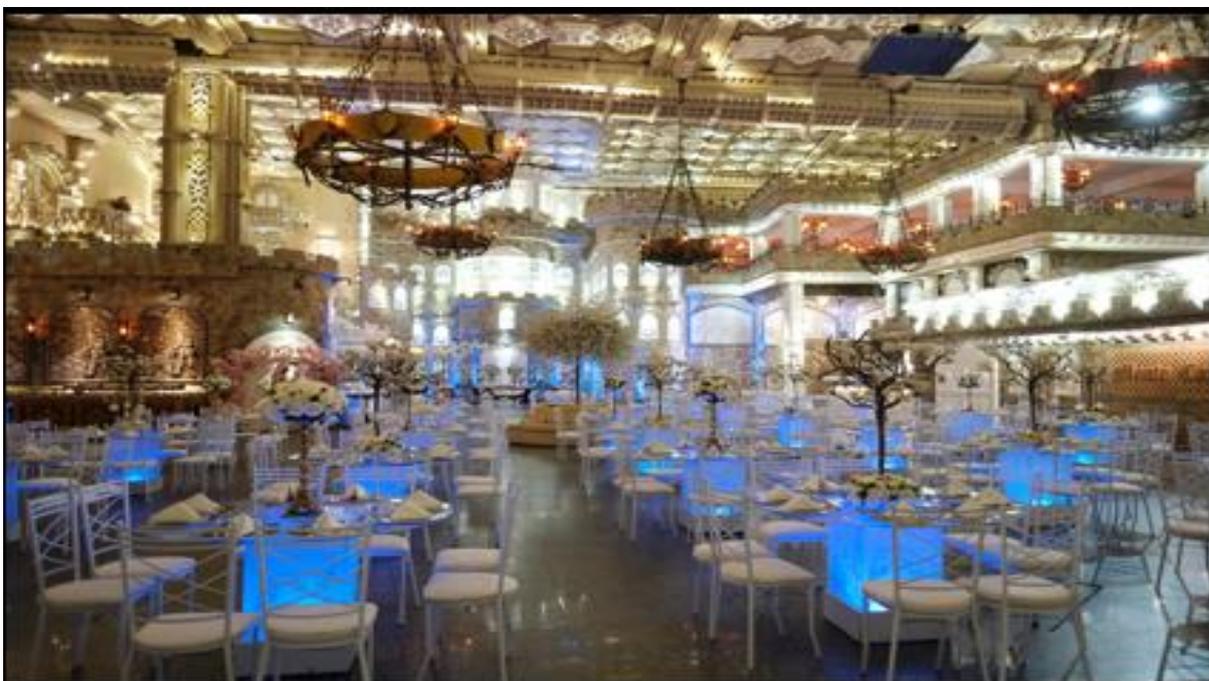


FOTO Nº 15 – DETALHE DE UM DOS SALÕES EXISTENTES, À DIREITA OS PAVIMENTOS SUPERIORES, ONDE SE OBSERVA A AMPLITUDE DOS AMBIENTES, SEM QUALQUER ELEMENTO DE APOIO NOS VÃOS CENTRAIS.



FOTO Nº 16 – DETALHE GENÉRICO DO REVESTIMENTO DOS TETOS DO SALÃO PRINCIPAL DO CASTELO DE AVALON, COM DESTAQUE PARA OS PAINÉIS DECORATIVOS, PRODUZIDOS ARTESANALMENTE.



FOTO Nº 17 – DETALHE DO SALÃO PRINCIPAL DO CASTELO DE AVALON, DESTACANDO AS DIMENSÕES DO MESMO, SEM QUALQUER ELEMENTO DE SUSTENTAÇÃO NO VÃO, CARACTERIZANDO O ESQUEMA ESTRUTURAL, CONFORME CONSTATADO NA ANÁLISE DA DOCUMENTAÇÃO, O SISTEMA DE PROTEÇÃO CONTRA INCÊNDIO SE ENCONTRA EM PERFEITAS CONDIÇÕES.

6.1.17. Na sequência de “**ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS**” exibidas a seguir, desde a **FOTO Nº. 18** até a **FOTO Nº. 28**, podemos observar as características do “**Castelo Do Rei Arthur**”, onde constatamos, de maneira semelhante, o mesmo o luxo e requinte dos padrões de acabamento e dos demais materiais utilizados no revestimento dos tetos e dos pisos, além da tecnologia empregada nas instalações elétricas decorativas.



FOTO Nº 18 – DETALHE DA FACHADA PRINCIPAL DO CASTELO DO REI ARTHUR LOCALIZADO NOS FUNDOS, REVESTIDO COM PEDRAS NATURAIS, CONFERINDO UM ASPECTO MEDIEVAL E NA PARTE FRONTAL O LOCAL DESTINADO À CELEBRAÇÕES E CERIMÔNIAS.



FOTO Nº 19 – DETALHE GERAL DO CASTELO DO REI ARTHUR, COM DESTAQUES PARA A ILUMINAÇÃO DECORATIVA E PARA O PAISAGISMO, CARACTERIZADO PELA VEGETAÇÃO EXUBERANTE EXISTENTE NO LOCAL.



FOTO Nº 20 – DETALHE AMPLIADO DA FACHADA DO CASTELO DO REI ARTHUR, COM DESTAQUE PARA A ILUMINAÇÃO E O REVESTIMENTO DE PEDRA NATURAL, ALÉM DO PAISAGISMO COMPOSTO POR ESPÉCIES VEGETAIS EXUBERANTES.



FOTO Nº 21 – DETALHE FRONTAL DO CASTELO DO REI ARTHUR, TENDO COMO DESTAQUE A PASSARELA CENTRAL PARA ACESSO.



FOTO Nº 22 – DETALHE INTERNO DO CASTELO DO REI ARTHUR, ONDE PODEMOS OBSERVAR AS CARACTERÍSTICAS DE LUXO EXTREMO DO LOCAL, TENDO COMO DESTAQUE ESPECIAL A TECNOLOGIA DISPONIBILIZADA NA ILUMINAÇÃO E O REVESTIMENTO DOS TETOS.



FOTO Nº 23 – DETALHE DE OUTRA SALA DO CASTELO DO REI ARTHUR, DE MANEIRA SEMELHANTE AO SALÃO ANTERIOR, ONDE FORAM MANTIDAS AS MESMAS CARACTERÍSTICAS DO LOCAL, COM DESTAQUE PARA A ILUMINAÇÃO, O REVESTIMENTO DOS TETOS E O REVESTIMENTO DOS PISOS COM PORCELANATO.

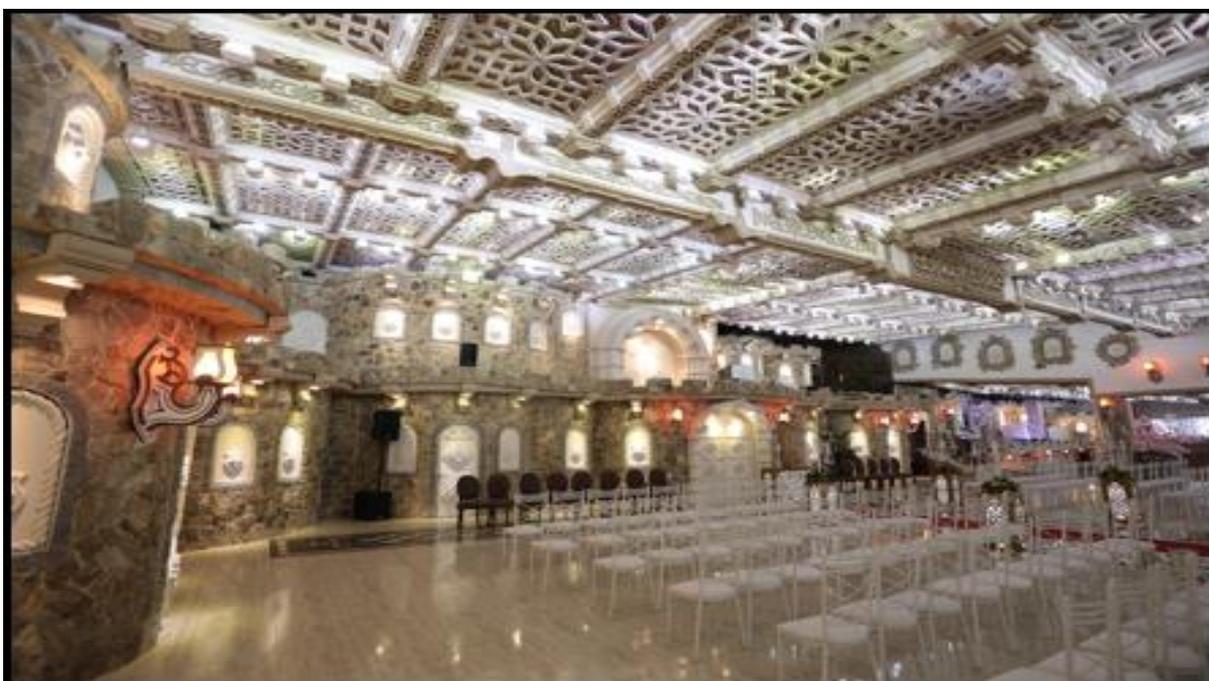


FOTO Nº 24 – DETALHE DOS REVESTIMENTOS ARTESANAIS DO TETO, COM AS PEÇAS PRODUZIDAS DE MODO ARTESANAL CONFERINDO LUXO E REQUINTE AO LOCAL, ALÉM DA ILUMINAÇÃO DIFERENCIADA.



FOTO Nº 25 – ACESSO PRINCIPAL DO CASTELO DO REI ARTHUR, COM DESTAQUE PARA O PORTAL DE ENTRADA, EXECUTADO COM FERRO TRABALHADO DE MODO ARTESANAL E DE MANEIRA SEMELHANTE AS ESQUADRIAS, MANTENDO O REVESTIMENTO EM PEDRA NATURAL.

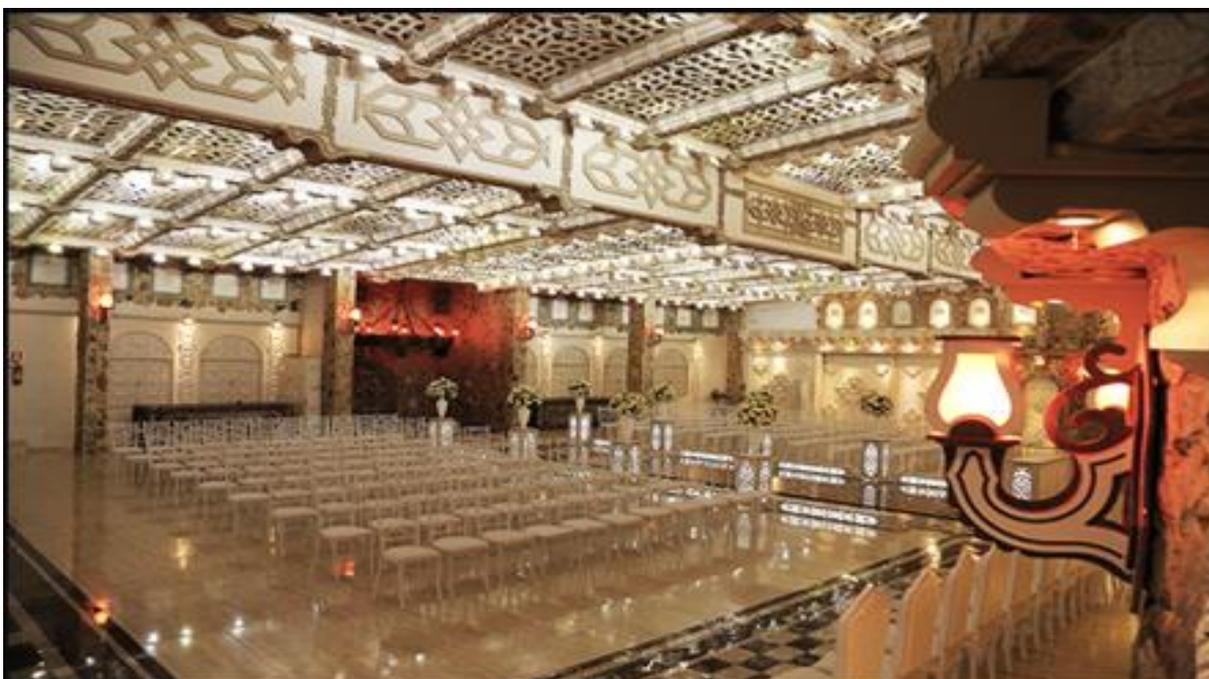


FOTO Nº 26 – DETALHE AMPLIADO DO REVESTIMENTO DO TETO, ONDE AS PEÇAS FORAM EXECUTADAS ARTESANALMENTE, DE ACORDO COM PROJETO ARQUITETÔNICO MANTENDO AS CARACTERÍSTICAS DOS CASTELOS EUROPEUS.



FOTO Nº 27 – DETALHE DO REVESTIMENTO DOS TETOS E PISOS UTILIZANDO PORCELANATOS, CONFERINDO UM ASPECTO DE SOFISTICAÇÃO AO LOCAL.



FOTO Nº 28 – DETALHE GERAL DO CASTELO DO REI ARTHUR, ONDE SE OBSERVA TODA SOFISTICAÇÃO E LUXO EXISTENTE NO LOCAL, CARACTERIZADO PELO REVESTIMENTO DOS TETOS COM PAINÉIS ARTESANAIS FABRICADOS COM MATERIAL ESPECIAL, AS INOVAÇÕES TECNOLÓGICAS UTILIZADAS NA ILUMINAÇÃO E TAMBÉM O PORCELANATO, DE ALTA RESISTÊNCIA, UTILIZADO NO REVESTIMENTO DOS PISOS.

6.1.18. Na sequência exibimos as “**ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS**” obtidas no “**Castelo do Excalibur**”, desde a **FOTO Nº. 29** até a **FOTO Nº. 39**.



FOTO Nº 29 – DETALHE DA FACHADA FRONTAL DO CASTELO DE EXCALIBUR,



FOTO Nº 30 – DETALHE DA FACHADA LATERAL DO CASTELO DE EXCALIBUR.



FOTO Nº 31 – DETALHE DO PÁTIO INTERNO DO CASTELO DE EXCALIBUR, ONDE OCORREM OS EVENTOS, COM DESTAQUE PARA O REVESTIMENTO DE PEDRA NATURAL, EXIGINDO MÃO DE OBRA QUALIFICADA.



FOTO Nº 32 – OUTRO DETALHE DO PÁTIO INTERNO DO CASTELO DE EXCALIBUR, COM DESTAQUE PARA A ILUMINAÇÃO DECORATIVA E O REVESTIMENTO DE PEDRA NATURAL, CONFERINDO UM AR MEDIEVAL AO REFERIDO CASTELO.



FOTO Nº 33 – DETALHE PARA OS REVESTIMENTOS, DO PISO COM A UTILIZAÇÃO DE PORCELANATO E DOS TETOS COM A UTILIZAÇÃO DE ELEMENTOS DECORATIVOS.



FOTO Nº 34 – DETALHE, SOB OUTRO ÂNGULO, DO SALÃO DA FOTOGRAFIA ANTERIOR, COM DESTAQUE, AINDA, PARA OS REVESTIMENTOS, DO PISO COM A UTILIZAÇÃO DE PORCELANATO E DOS TETOS COM A UTILIZAÇÃO DE ELEMENTOS DECORATIVOS.

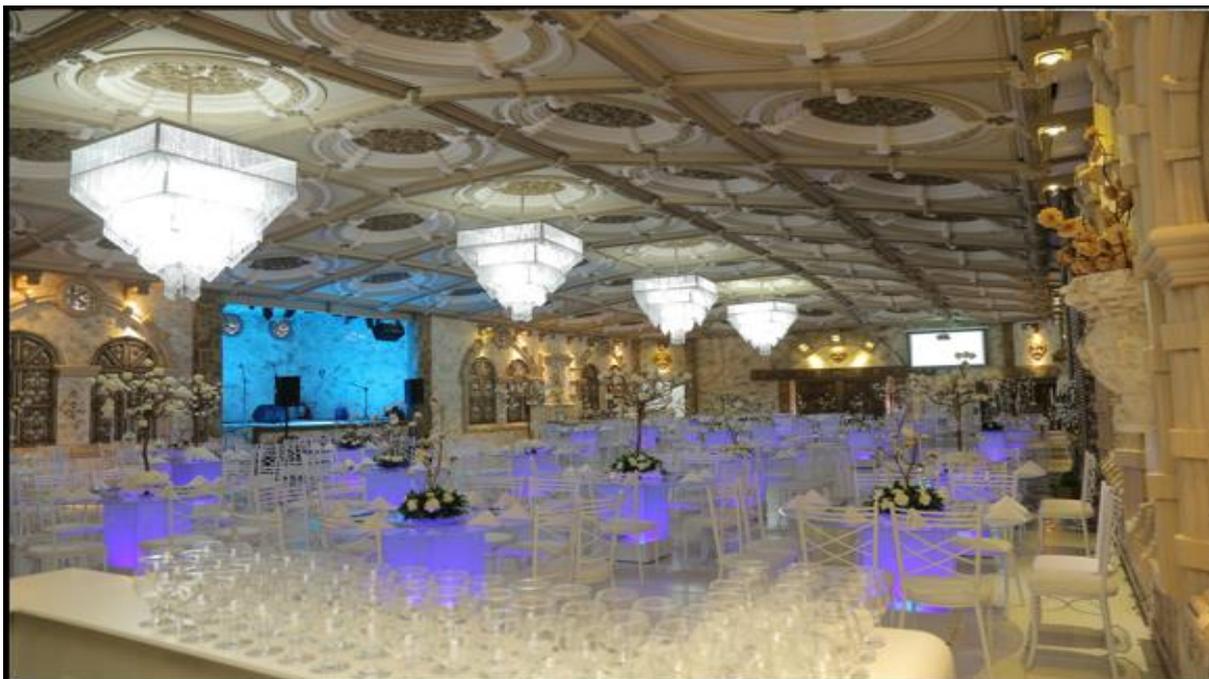


FOTO Nº 35 – DETALHE DE UM DOS SALÕES EXISTENTES NO CASTELO DE EXCALIBUR, COM DESTAQUE PARA O CONJUNTO DE LUSTRES DE CRISTAL, INTEGRANTES DO SISTEMA DE ILUMINAÇÃO.



FOTO Nº 36 – DETALHE AMPLIADO DOS LUSTRES, COM DESTAQUE PARA O REVESTIMENTO DOS TETOS COM PAINÉIS DECORATIVOS MOLDADOS DE MODO ARTESANAL EM RESINA E INSTALADOS INDIVIDUALMENTE.



FOTO Nº 37 – DETALHE DO PORTAL DE ACESSO DECORADO COM ELEMENTOS SOBREPOSTOS AOS PAINÉIS DE MADEIRA.

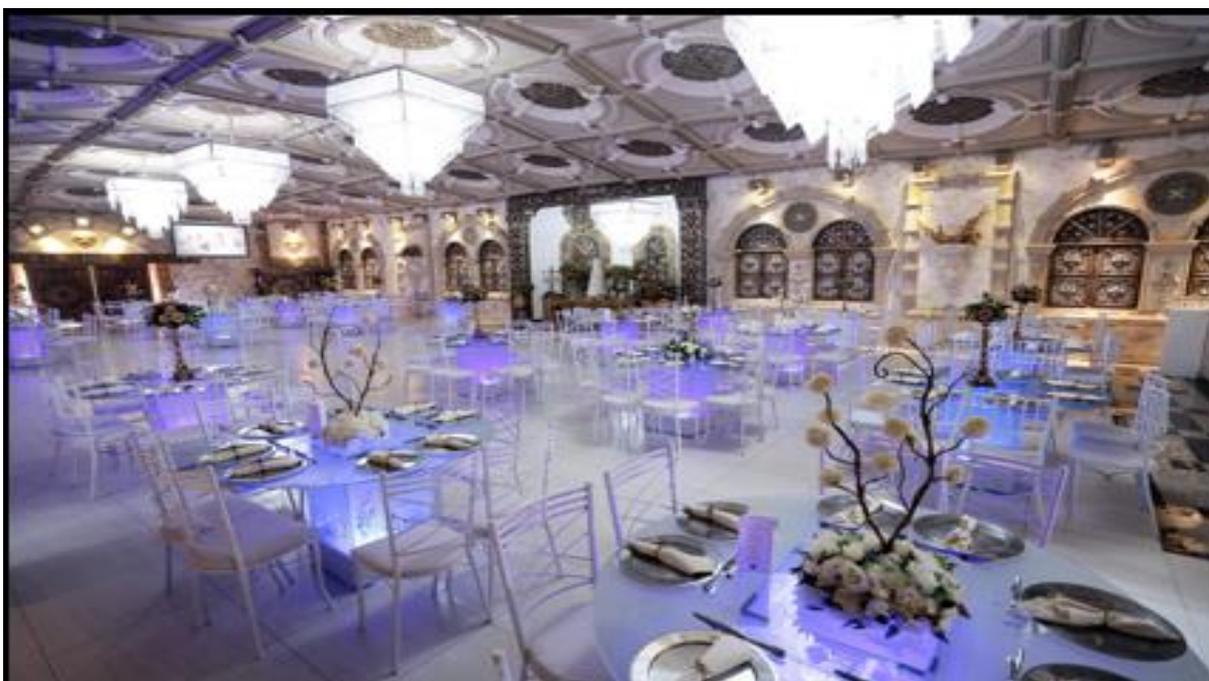


FOTO Nº 38 – OUTRO DETALHE DO REVESTIMENTO DOS TETOS COM PAINÉIS DECORATIVOS, EXECUTADOS E INSTALADOS INDIVIDUALMENTE NO CASTELO DE EXCALIBUR, COM DESTAQUE PARA OS LUSTRES DE CRISTAL.



FOTO Nº 39 – DETALHE DO SALÃO DO CASTELO DE ECALIBUR, SOB OUTRO ÂNGULO, DESTACANDO-SE O REVESTIMENTO DO PISO EM PORCELANATO, REVESTIMENTO DOS TETOS COM PAINÉIS DECORATIVOS EXECUTADOS E INSTALADOS MANUALMENTE E LUSTRES DE CRISTAL, ELEMENTOS INTEGRANTES DO SISTEMA DE ILUMINAÇÃO.

CONFORME CONSTATADO NA ANÁLISE DA DOCUMENTAÇÃO, O SISTEMA DE PROTEÇÃO CONTRA INCÊNDIO SE ENCONTRA EM PERFEITAS CONDIÇÕES NO RESPECTIVO CASTELO DO REI ARTHUR.

6.2. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL Nº. 01

6.2.1. VALOR DOS TERRENOS

6.2.1.1. Para a avaliação do terreno foram obtidos 13 (treze) elementos que estão caracterizados no **ANEXO** deste **LAUDO DE AVALIAÇÃO**, verificando-se que dos elementos coletados há 04 (quatro) elementos que apresentaram caráter não homogêneo, restando 08 (oito) elementos que foram devidamente utilizados no final.

6.2.1.2. Desta maneira após a homogeneização dos elementos pesquisados permitiu a apuração do “**Valor Unitário Médio do Terreno**” válido para o local:

Valor Unitário Médio do Terreno = R\$ 288,63/m²
Área dos Terrenos = 41.795,50 m²
Data Base = maio/2.024

VALOR DOS TERRENOS

R\$ 12.063.435,17 – maio/2.024

**(DOZE MILHÕES, SESENTA E TRÊ MIL, QUATROCENTOS E
TRINTA E CINCO REAIS E DEZESSETE CENTAVOS)**

6.2.1.3. Na sequência apresentamos a “**PESQUISA DE PREÇOS – MUNICÍPIO DE MAUÁ**” elaborada para a obtenção do “**Valor Unitário Médio do Terreno**” válido para o local.

“PESQUISA DE PREÇOS – MUNICÍPIO DE MAUÁ”

ÁREA	ÁREA DO IMÓVEL (m ²)	PREÇO TOTAL (R\$)	PREÇO (m ²)	LINK
1	96.000,00	R\$ 28.800.000,00	R\$ 300,00	https://paulobio.com.br/terreno-industrial-maua-10279
2	288.000,00	R\$ 50.000.000,00	R\$ 173,61	https://paulobio.com.br/terreno-industrial-maua-10764
3	97.000,00	R\$ 16.000.000,00	R\$ 164,95	https://paulobio.com.br/terreno-industrial-maua-10764
4	400.000,00	R\$ 12.000.000,00	R\$ 30,00	https://www.conceptimoveis.com.br/imovel/area-maua-400-000-m/AR0078-AHU?from=sale
5	600,00	R\$ 380.000,00	R\$ 633,33	https://www.imoveisjordao.com.br/imovel/terreno-maua-600-m/TE0105-A6Q
6	250,00	R\$ 66.000,00	R\$ 264,00	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-jardim-sampaio-vidal-bairros-maua-250m2-venda-RS66000-id-2622242829/
7	15.000,00	R\$ 1.999.000,00	R\$ 133,27	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-vila-feital-bairros-maua-15000m2-venda-RS1999000-id-2668693229/
8	5.300,00	R\$ 1.600.000,00	R\$ 301,89	https://www.jucanetoimoveis.com.br/imovel/terreno-maua-5-300-m/TE0253-JUCU?from=sale
9	125,00	R\$ 120.000,00	R\$ 960,00	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-maua-chacara-sao-braz-125m2-RS120000/id-15996651/
10	26.480,00	R\$ 2.500.000,00	R\$ 94,41	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-comercial-para-alugar-sp-ribeirao-pires-quarta-divisao-26480m2-RS20000/id-17042400/
11	3.200,00	R\$ 520.000,00	R\$ 162,50	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-ribeirao-pires-quarta-divisao-3200m2-RS520000/id-14920584/
12	26.000,00	R\$ 2.850.000,00	R\$ 109,62	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-ribeirao-pires-quarta-divisao-26000m2-RS2850000/id-20677858/
13	27.000,00	R\$ 3.025.000,00	R\$ 112,04	https://www.chavesnamao.com.br/imovel/terreno-a-venda-sp-ribeirao-pires-quarta-divisao-27000m2-RS3025000/id-10297592/
14	100.000,00	R\$ 9.000.000,00	R\$ 90,00	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-tanque-caio-bairros-ribeirao-pires-100000m2-venda-RS9000000-id-2702467688/
PREÇO MÉDIO			RS 252,11	
30 % ACIMA		R\$ 327,75		
MÉDIO		R\$ 252,11		
30 % ABAIXO		R\$ 176,48		
AMOSTRAS DESCARTADAS				2 / 3 / 4 / 5 / 7 / 9 / 10 / 11 / 12 / 13 / 14
AMOSTRAS CONSIDERADAS				1 / 6 / 8
NOVO PREÇO MÉDIO				RS 288,63

6.2.2. VALOR DAS BENFEITORIAS

6.2.2.1. Considerando-se que as benfeitorias se enquadram no “**ESTUDO DE EDIFICAÇÕES – VALORES DE VENDA - 2002**”, procedido pela Comissão de Peritos nomeada pela Portaria de n.º 01/99, de 6/04/2002, do item “**2.1.4. – ESCRITÓRIO PADRÃO SUPERIOR – VALOR MÉDIO**”, tem-se:

$$R_{8N} \text{ de maio } 2.024 = R\$ 1.852,60 / m^2$$

Classe: 2. Comercial - Serviços

Tipologia Construtiva: Grupo 2.1. – Escritório

Padrão Construtivo: 2.1.6. - Padrão Luxo

Valor Unitário Adotado: ... 3,20 x R\$ 1.852,60/m² = **R\$ 5.938,32/m²**

6.2.2.2. De acordo com o “**CUB – SINDUSCON/SP**” e considerando-se os fatores acima discriminados, temos o “**VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA**”, conforme cálculo abaixo:

VALOR DAS BENFEITORIAS

$$VAC = A \times Vu;$$

Onde:

A = Área Construída = 9.175,51 m²;

Vu = Valor Unitário = R\$ 5.938,32/m².

Substituindo e calculando:

$$VAC = 9.175,51 m^2 \times R\$ 5.938,32/m^2$$

VALOR DAS BENFEITORIAS

R\$ 54.395.359,44 – maio/2.024

(CINQUENTA E QUATRO MILHÕES, TREZENTOS E NOVENTA E CINCO MIL, TREZENTOS E CINQUENTA E NOVE REAIS E QUARENTA E QUATRO CENTAVOS)

6.2.2.3. Desta maneira o “**VALOR DA PROPRIEDADE**” é composto pela parcela da “**VALOR DOS TERRENOS**” mais a parcela correspondente ao “**VALOR DAS BENFEITORIAS**”, conforme demonstrado abaixo:

VALOR DA PROPRIEDADE = R\$ 12.063.435,17 m² + R\$ 54.395.359,44

VALOR DA PROPRIEDADE = R\$ 66.458.794,61

VALOR DA PROPRIEDADE

R\$ 66.458.794,61 – maio/2.024

(SESSENTA E SEIS MILHÕES, QUATROCENTOS E CINQUENTA E OITO MIL, SETECENTOS E NOVENTA E QUATRO REAIS E SESSENTA E UM CENTAVOS)

6.3. VALOR DO IMÓVEL Nº. 01

6.3.1. Conforme nossos cálculos, em obediência às determinações do “**IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia**” e da “**ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas**” o “**VALOR DA PROPRIEDADE**”, composto pela soma das parcelas, referentes à “**VALOR DO TERRENO**” e ao “**VALOR DAS BENFEITORIAS**”, resultando, conforme abaixo:

R\$ 66.458.794,61

(SESSENTA E SEIS MILHÕES, QUATROCENTOS E CINQUENTA E OITO MIL, SETECENTOS E NOVENTA E QUATRO REAIS E SESSENTA E UM CENTAVOS)

7. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL Nº. 02

7.1. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL Nº. 02

7.1.1. Referido “**IMÓVEL Nº. 02**” é composto por dois lotes de terras, sendo um deles, de acordo com a Matrícula nº. 29.659 do Registro de Imóveis de Mauá, com área de 7.913,45 (sete mil, novecentos e treze inteiros e quarenta e cinco centésimos) m², parte dos lotes 130 e 131 do Núcleo Doutor Carlos de Campos, perímetro urbano, contendo as seguintes medidas e confrontações: medindo 42,00m de frente para o Caminho que vai do Lageado à Francisco Lescka; pelo lado direito de quem do referido caminho olha para o terreno mede 86,00m, em linha reta; neste ponto deflete à direita em ângulo de 90º e segue na extensão de 2,00m, defletindo neste ponto à esquerda em um ângulo de 90º e seguindo neste linha mais 60,00m até os fundos, encontrando o alinhamento da servidão de passagem inscrita sob nº. 1.456 neste Registro, num ponto da mesma passagem de servidão que dista 135,02m, do ponto situado no alinhamento do Caminho do Lageado, no perímetro da área que fica a 151,50m da valeta nº. 302, do Córrego Tijuco; pelo lado esquerdo mede a partir do alinhamento do caminho que vai do Caminho à Francisco Lescka, em linha reta, 105,50m, neste ponto deflete a esquerda em ângulo aberto e segue nesta linha mais 61,00m, até atingir o alinhamento da Servidão de Passagem, já mencionado, em um ponto situado a 237,06m do ponto situado no alinhamento do Caminho do Lageado, no perímetro da área e que dista 151,50m da valeta nº. 302, no Córrego Tijuco, e tendo nos fundos 102,40m de largura, confinando de ambos os lados com propriedade de Dirceu Godinho Meirelles e nos fundos com a referida Passagem de Servidão com **Inscrição Fiscal Municipal: 37.035.023-3**, conforme **IMAGEM Nº. 04**, extraída de satélite.

7.1.2. O outro lote, componente do “**IMÓVEL Nº. 02**”, de Matrícula nº. 33.351 do Registro de Imóveis de Mauá é composto por um terreno com área de 6.510,00 m² (seis mil, quinhentos e dez inteiros) m² constituído por parte das glebas 130 e 131 do Núcleo Doutor Carlos de Campos, perímetro urbano, designado para efeito de localização como sendo lote 21, com a seguinte descrição: começa a partir de 157,40m da confluência com um caminho antigo, no centro de divisa com os proprietários abaixo, junto a uma Passagem de Servidão da RD. Nº. 1.456, deste Registro, lado direito de quem de trás entra na Passagem de Servidão, segue por mais 95,00m, onde encontra o canto de divisa com o lote designado pelo nº. 22, dos proprietários abaixo; deflete à direita e segue em reta 61,00m, confrontando com o mesmo lote nº. 22, até atingir o ponto comum da divisa com os lotes designados pelos nº. 22 e nº. 25, dos proprietários abaixo; deflete à direita e segue em reta 88,00m, dividindo com o mesmo lote designado

pelo nº. 25, de propriedade dos proprietários abaixo, até alcançar a divisa com o lote designado pelo nº. 20; deflete à direita e segue 92,00m, até atingir o ponto de partida, dividindo com o mesmo lote 20, dos proprietários abaixo, com **Inscrição Fiscal Municipal: 37.035.022**, conforme se observa na **IMAGEM Nº. 04**, extraída de satélite e exibida a seguir.



IMAGEM Nº 04 – DETALHE PERIMÉTRICO DO “IMÓVEL Nº. 02” COMPOSTO PELO TERRENO DE MATRÍCULA Nº. 29.659, DE FRENTE PARA O CAMINHO QUE VAI DO LAGEADO À FRANCISCO LESKA, COM ÁREA DE 7.913,45 M², PARTE DAS GLEBAS 130 E 131 DO NÚCLEO DOUTOR CARLOS DE CAMPOS, INSCRIÇÃO FISCAL Nº. 37.035.023-3 E PELO TERRENO DE MATRÍCULA Nº. 33.351, PARTE DAS GLEBAS 130 E 131 DO MESMO NÚCLEO, INSCRIÇÃO FISCAL Nº. 37.035.022, COM IMAGEM OBTIDA ATRAVÉS DE SATÉLITE DO GOOGLE EARTH.

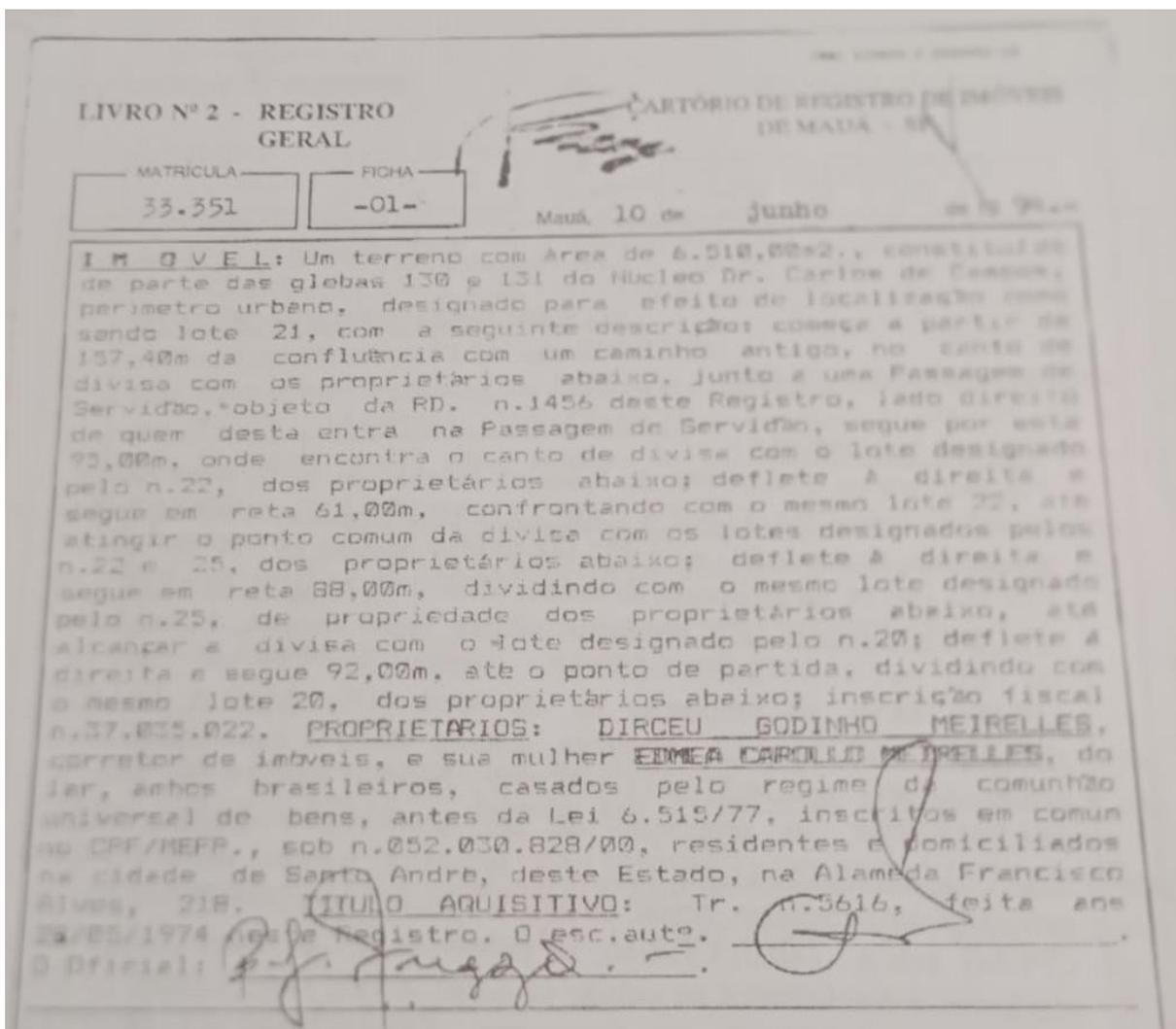
7.1.3. Na sequência anexamos a reprodução parcial da Matrícula nº. 29.659 do Cartório de Registro de Imóveis de Mauá e a Matrícula nº. 33.351, do mesmo Cartório de Registro de Imóveis de Mauá respectivamente, referente aos terrenos anteriormente descritos.

LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL **HISTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE MAUÁ - SP**

MATRÍCULA: **29.659** FICHA: **-01-** Mauá, 25 de setembro de 19 90.-

IMÓVEL: Um terreno com área de 7.913,45m², parte dos lotes 130/ e 131, do Núcleo Dr. Carlos de Campos, perímetro urbano, contendo as seguintes medidas e confrontações: medindo 42,00m de frente para o Caminho que vai do Lageado a Francisco Lescka; pelo lado direito de quem do referido caminho olha para o terreno mede 86,00m, em linha reta; neste ponto deflete a direita em ângulo de 90º e segue na extensão de 2,00m, defletindo neste ponto a esquerda em um ângulo de 90º seguindo nesta linha mais 60,00m até os fundos, encontrando o alinhamento da servidão de passagem inscrita sob nº.1.456 deste Registro, num ponto da mesma passagem de servidão que dista 135,02m, do ponto situado no alinhamento do Caminho do Lageado, no perímetro da área que fica a 151,50m da valeta nº.302, no Córrego Tijuco; pelo lado esquerdo mede a partir do alinhamento do caminho que vai do Lageado a Francisco Lescka, em linha reta, 105,50m, neste ponto deflete a esquerda em ângulo aberto e segue nesta linha mais 61,00m, até atingir o alinhamento da Servidão de Passagem, já mencionada, em um ponto situado a 237,06m do ponto situado no alinhamento do Caminho do Lageado, no perímetro da área e que dista 151,50m da valeta nº.302, no Córrego Tijuco, e tendo nos fundos 102,04m de largura, confinando de ambos os lados com propriedade de Dirceu Godinho Meirellas e nos fundos com a referida Passagem de Servidão; insc.fisc.37.035.023-3. **PROPRIETÁRIOS:** FERNANDO DOS SANTOS, e s/m. SILVIA LUCIA MARTINS SANTOS, brasileiros, casados pelo regime de comunhão universal de bens, antes da Lei 6.515/77, industrial e professora, titulares do C.C. 048.530.678/68, res., e dom., em Sto. André, na Rua das Figueiras, nº.835 **TÍTULO AQUISITIVO:** nº.7.538, deste Registro. O esc. aut. O Oficial: _____

REPRODUÇÃO PARCIAL DA MATRÍCULA Nº. 29.659.



REPRODUÇÃO PARCIAL DA MATRÍCULA Nº. 33.351.

7.2. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL Nº. 02

7.2.1. VALOR DOS TERRENOS

7.2.1.1. Para a avaliação do terreno foram obtidos 12 (doze) elementos que estão caracterizados no **ANEXO** deste **LAUDO DE AVALIAÇÃO**, verificando-se que dos elementos coletados há 04 (quatro) elementos que apresentaram caráter não homogêneo, restando 08 (oito) elementos que foram devidamente utilizados no final.

7.2.1.2. Desta maneira após a homogeneização dos elementos pesquisados permitiu a apuração do “**Valor Unitário do Terreno**” válido para o local:

Valor Unitário Médio do Terreno = R\$ 288,63/m²
Área dos Terrenos
Data Base = maio/2.024

VALOR DOS TERRENOS

R\$ 4.163.040,37 – maio/2.024

**(QUATRO MILHÕES, CENTO E SESSENTA E TRÊS MIL E
QUARENTA REAIS E TRINTA E SETE CENTAVOS)**

7.3. VALOR DO IMÓVEL Nº. 02

7.3.1. Conforme nossos cálculos, em obediência às determinações do “**IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia**” e da “**ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas**” o “**VALOR DA PROPRIEDADE**”, limita-se ao “**VALOR DOS TERRENOS**”, não havendo benfeitorias no local e resulta conforme a seguir.

R\$ 4.263.040,37

**(QUATRO MILHÕES, DUZENTOS E SESSENTA E TRÊS MIL E
QUARENTA REAIS E TRINTA E SETE CENTAVOS)**

8. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL Nº. 03

8.1. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL Nº. 03

8.1.1. Referida propriedade é composta por uma gleba de terras de 3.764,00 (três mil, setecentos e sessenta e quatro inteiros) m², localizada no Núcleo Doutor Carlos de Campos, perímetro urbano, medindo 52,00m de frente para o Caminho que do Lageado à Francisco Lescka, em curva à direita de quem do dito Caminho olha para o terreno mede 14,52m, com a confluência formada pelo referido Caminho que vai do Lageado à Francisco Lescka com uma Passagem de Servidão, por 60,50m de frente aos fundos do lado direito, confinando com a referida Passagem de Servidão, por 56,50m da frente aos fundos pelo lado esquerdo confinando com o remanescente do lote 131, lado ímpar, com **Inscrição Fiscal Municipal: nº. 37.035.025-8**, conforme se observa na **IMAGEM Nº. 05**, extraída de satélite e exibida a seguir.

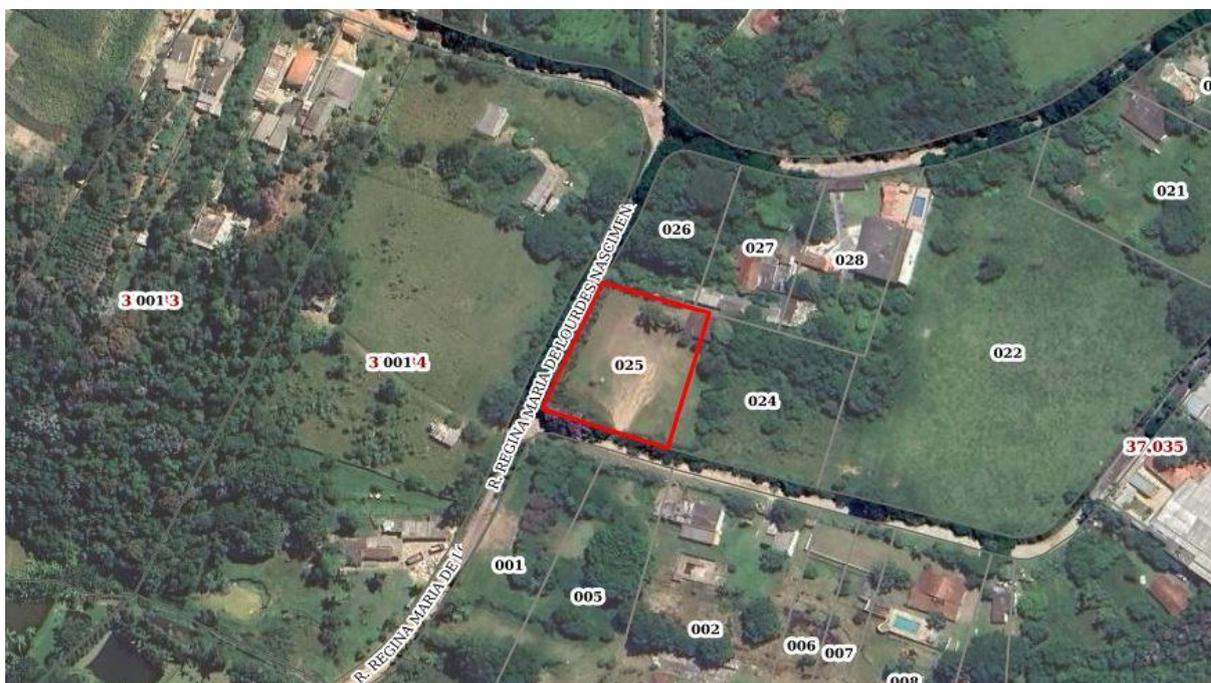


IMAGEM Nº 05 – DETALHE PERIMÉTRICO DO IMÓVEL DE MATRÍCULA Nº. 27.907, LOCALIZADO DE FRENTE PARA O CAMINHO QUE VAI DO LAGEADO À FRANCISCO LESKA, COM ÁREA DE 3.764,00 M², COM IMAGEM OBTIDA ATRAVÉS DE SATÉLITE DO GOOGLE EARTH.

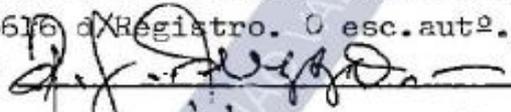
8.1.2. Na sequência apresentamos a reprodução parcial da Matrícula nº. 27.907 do Cartório de Registro de Imóveis de Mauá, referente ao terreno anteriormente descrito.

LIVRO N.º 2 — REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE MAUÁ - SP

MATRÍCULA 27.907 FOLHA -01-

Mauá, 28 de novembro de 1989.-

IMÓVEL: Uma gleba de terras de 3.764,00m²., localizada no Núcleo Dr. Carlos de Campos, perímetro urbano, medindo 52,00m de frente para o caminho que vai do Lageado a Francisco Loska, em curva a direita de quem do dito caminho olha para o terreno mede 14,52m com a confluência formada pelo referido caminho que vai do Lageado a Francisco Loska com uma passagem de servidão, por 60,50m da frente aos fundos do lado direito, confinando com a referida passagem de servidão, por 56,50m da frente aos fundos pelo lado esquerdo confinando com o remanescente do lote 131, pelos fundos mede 60,00m confinando com o remanescente do lote 131, lado ímpar; inscrição Fiscal nº.37.035.025-8. **PROPRIETÁRIOS:** DIRCEU GODINHO MEIRELLES, corretor, e s/m. EDMEA CAROLDO MEIRELLES, do lar, brasileiros, casados pelo regime da comunhão universal de bens, antes da Lei 6.515/77, CIC.052.030.828, res., e dom., em Sto. André, na Rua das Goiabeiras, nº.489. **TÍTULO AQUISIÇÃO:** Tr. 5616 do Registro. O esc. aut. Oficial: 

REPRODUÇÃO PARCIAL DA MATRÍCULA Nº. 27.907.

8.2. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL Nº. 03

8.2.1. VALOR DO TERRENO

8.2.1.1. Para a avaliação do terreno foram obtidos 12 (doze) elementos que estão caracterizados no **ANEXO** deste **LAUDO DE AVALIAÇÃO**, verificando-se que dos elementos coletados há 04 (quatro) elementos que apresentaram caráter não

homogeneizado, restando 08 (oito) elementos que foram devidamente utilizados no final.

8.2.1.2. Desta maneira após a homogeneização dos elementos pesquisados permitiu a apuração do “**Valor Unitário do Terreno**” válido para o local:

Valor Unitário Médio do Terreno = R\$ 288,63/m²
Área do Terreno = 3.764,00 m²
Base = maio/2.024

VALOR DO TERRENO
R\$ 1.086.403,32 – maio/2.024
(UM MILHÃO, OITENTA E SEIS MIL, QUATROCENTOS E TRÊS
REAIS E TRINTA E DOIS CENTAVOS)

8.3. VALOR DO IMÓVEL Nº. 03

8.3.1. Conforme nossos cálculos, em obediência às determinações do “**IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia**” e da “**ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas**” o “**VALOR DA PROPRIEDADE**”, limita-se ao “**VALOR DO TERRENO**”, considerando não haver benfeitorias no local e resulta conforme a seguir:

R\$ 1.086.403,32
(UM MILHÃO E OITENTA E SEIS MIL, QUATROCENTOS E TRÊS REAIS E
TRINTA E DOIS CENTAVOS)

9. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL Nº. 04

9.1. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL Nº. 04

9.1.1. Trata-se do apartamento nº. 151, de uso residencial, situado no 15º andar do Edifício “**VIA VENETO**”, localizado à Rua Washington Luiz, perímetro urbano do município de Suzano/SP, com área total construída de 870,04 (oitocentos e setenta inteiros e quatro centésimos), sendo a área útil privativa de 710,91 (setecentos e dez inteiros e noventa e um centésimos) m² e área comum de 159,13 (cento e cinquenta e nove inteiros e treze centésimos) m², inclusa a área de 04 (quatro) vagas na garagem, e fração ideal de 4,99 (quatro inteiros e noventa e nove centésimos) %, correspondendo a 99,80 (noventa e nove inteiros e oitenta centésimos) m², de acordo com a Matrícula nº. 43.614 do Cartório de Registro de Imóveis de Suzano, Código do Contribuinte nº. 10.06.65/66/67/68, cuja localização se observa na **IMAGEM Nº. 06**, de satélite.



IMAGEM Nº 06 – DETALHE, ONDE SE LOCALIZAÇÃO DO APARTAMENTO OBJETO DA MATRÍCULA Nº. 43.614 DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE SUZANO, NA QUADRA FORMADA PELAS RUAS RUI BARBOSA, WASHINGTON LUIZ, JOSÉ DA COSTA CONCEIÇÃO, GENERAL FRANCISCO GLICÉRIO, NOSSA SENHORA APARECIDA E ANTONIO MARQUES FIGUEIRA, COM IMAGEM OBTIDA ATRAVÉS DE SATÉLITE DO GOOGLE EARTH.

9.1.2. Referido apartamento tem 02 (dois) pavimentos, localizados na cobertura sendo composto por 04 (quatro) dormitórios, sendo 02 (duas) suítes e 02 (dois) dormitórios simples, 01 (uma) sala de estar ampla com lareira, 01 (uma) sala de jantar de conceito aberto integrada com a cozinha, totalmente planejada, 01 (uma) área gourmet, piscina privativa na cobertura e conta com 06 (seis) vagas na garagem.

9.1.3. Na sequência foi anexada a reprodução parcial da Matrícula nº. 43.614 do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Suzano, referente ao apartamento anteriormente descrito.

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL		CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS	
matrícula	ficha	COMARCA DE SUZANO - ESTADO DE SÃO PAULO	
43.614	01	Suzano, 20 de Abril de 1988	
<p>IMÓVEL: O apartamento nº 151, em construção, situado no 15º andar do Edifício "VIA VENETO", à Rua Washington Luiz, perímetro urbano deste Município e Comarca de Suzano-SP., Fazem do frente para a referida rua que é também a rua de entrada do prédio; do lado direito de quem da rua olha o prédio, - confronta com o apartamento de final 2, poços dos elevadores de serviço e social e escadarias de acesso do prédio; - do lado esquerdo, com a área de recuo lateral direita e - nos fundos com a área de recuo de fundos do prédio. A entrada ao apartamento se dá pelo elevador social ou pelo hall de serviço do respectivo pavimento; contendo uma área construída de 870,0365 metros quadrados sendo 710,9105 metros quadrados de área útil e 159,126 metros quadrados de área comum, aí já incluída a área de 4 vagas na garagem sob nºs. 01, 02, 59 e 60 e correspondendo-lhe uma fração ideal de 4,99% ou 99,8 metros quadrados do terreno.</p> <p>CONTRIBUINTE: 10.06.65/66/67 e 68 (em maior área).</p>			

REPRODUÇÃO PARCIAL DA MATRÍCULA Nº. 43.614.

9.1.4. Na sequência de "ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS" exibidas a seguir, desde a FOTO Nº. 40 até a FOTO Nº. 56, podemos observar as características do apartamento, onde foram utilizados materiais de acabamento excepcionalmente nobres, com área de lazer privativa, caracterizada pela piscina existente na cobertura.



FOTO Nº 40 – DETALHE DA FACHADA PRINCIPAL DO EDIFÍCIO “VIA VENETO” LOCALIZADO À RUA WASHINGTON LUIZ, MUNICÍPIO DE SUZANO, CONFORME PLACA INDICATIVADA, DESTACANDO-SE O PADRÃO ARQUITETÔNICO ADOTADO, ALÉM DO PERFEITO ESTADO DE MANUTENÇÃO E CONSERVAÇÃO DA EDIFICAÇÃO.



FOTO Nº 41 – OUTRO DETALHE DA FACHADA PRINCIPAL DO EDIFÍCIO “VIA VENETO”, LOCALIZADO À RUA WASHINGTON LUIZ, MUNICÍPIO DE SUZANO, ONDE SE OBSERVA A MODERNA LINHA ARQUITETÔNICA DIFERENCIADA.



FOTO Nº 42 – DETALHE GERAL DO CONJUNTO DE SALAS EXISTENTES NO APARTAMENTO, ONDE SE VERIFICA A EXCELÊNCIA DO PADRÃO DOS MATERIAIS UTILIZADOS NO ACABAMENTO.



FOTO Nº 43 – DETALHE AMPLIADO DA ÁREA GOURMET DO APARTAMENTO, COM DESTAQUE PARA O MATERIAL UTILIZADO NO REVESTIMENTO DO PISO E A ILUMINAÇÃO DECORATIVA.



FOTO Nº 44 – DETALHE DO CLOSET DO DORMITÓRIO DO CASAL.



FOTO Nº 45 – DETALHE DA COZINHA DO APARTAMENTO, COM DESTAQUE PARA AS INSTALAÇÕES, ILUMINAÇÃO DECORATIVA E REVESTIMENTO DO PISO COM A UTILIZAÇÃO DE PORCELANATO.



FOTO Nº 46 – DETALHE DA SALA DE JANTAR, AMBIENTE CONJUGADO DE CONCEITO ABERTO, COM DESTAQUE PARA A ILUMINAÇÃO DECORATIVA EMBUTIDA NO FORRO DE GESSO.



FOTO Nº 47 – OUTRO DETALHE DA SALA DE JANTAR, TOMADA A PARTIR DA COZINHA, CARACTERIZADO PELO CONCEITO ABERTO ADOTADO NO PROJETO ARQUITETÔNICO.



FOTO Nº 48 – DETALHE DA SALA DE TELEVISÃO, ONDE É POSSÍVEL OBSERVAR A LAREIRA POSICIONADA À ESQUERDA, ALÉM DOS DETALHES DA ILUMINAÇÃO DECORATIVA EXISTENTE NO LOCAL, EMBUTIDA NO FORRO.



FOTO Nº 49 – DETALHE DO CONJUNTO DE SALAS EXISTENTES NO APARTAMENTO, ONDE SE OBSERVA O PADRÃO LUXUOSO DOS MATERIAIS UTILIZADOS NO ACABAMENTO, COM DESTAQUE PARA A ILUMINAÇÃO DECORATIVA.



FOTO Nº 50 – DETALHE DO SPA EXISTENTE NO APARTAMENTO.



FOTO Nº 51 – DETALHE DO SALÃO DE JOGOS EXISTENTE NO APARTAMENTO, COM DESTAQUE PARA A ILUMINAÇÃO DECORATIVA E MATERIAL UTILIZADO NO REVESTIMENTO DO PISO.



FOTO Nº 52 – DETALHE O DORMITÓRIO DO CASAL.



FOTO Nº 53 – DETALHE DE UMA DAS SUÍTES EXISTENTES NO APARTAMENTO.



FOTO Nº 54 – DETALHE DE OUTRA SUÍTE EXISTENTE NO APARTAMENTO.

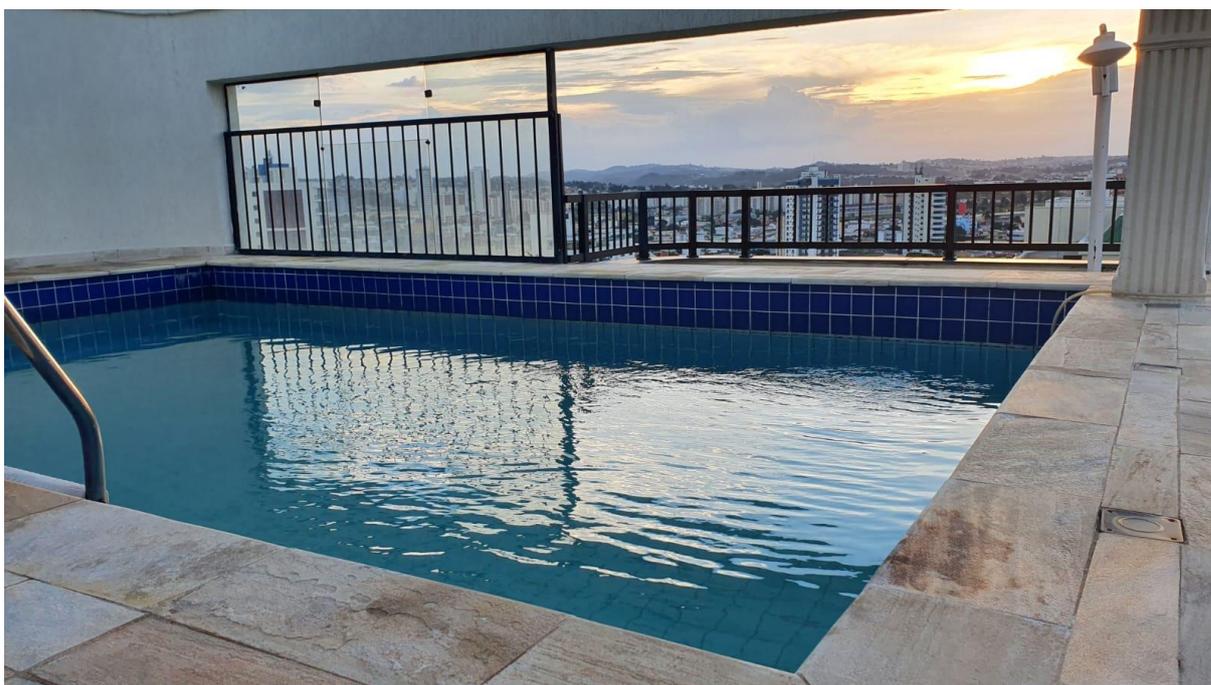


FOTO Nº 55 – DETALHE DA PISCINA PRIVATIDA EXISTENTE NO PAVIMENTO SUPERIOR DO APARTAMENTO.

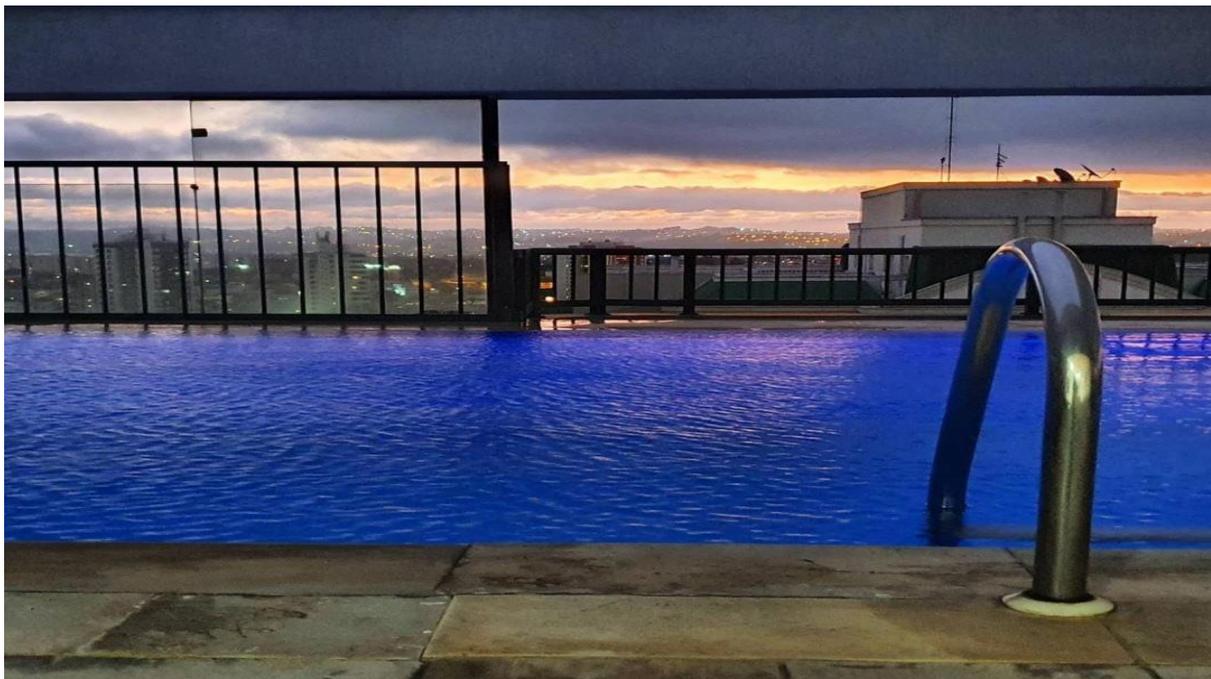


FOTO Nº 56 – DETALHE, DE OUTRO ÂNGULO, DA PISCINA PRIVATIVA EXISTENTE NO PAVIMENTO DO APARTAMENTO.

9.2. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL Nº. 04

9.2.1. VALOR DO TERRENO

9.2.1.1 Para a avaliação do terreno foram obtidos 15 (quinze) elementos que estão caracterizados no **ANEXO** deste **LAUDO DE AVALIAÇÃO**, verificando-se que dos elementos coletados há 06 (seis) elementos que apresentaram caráter não homogêneo, restando 09 (nove) elementos que foram devidamente utilizados no final.

9.2.1.2. Desta maneira após a homogeneização dos elementos pesquisados permitiu a apuração do “**Valor Unitário do Terreno**” válido para o local:

Valor Unitário Médio do Terreno = R\$ 2.442,52/m²

Área do Terreno = 99,80 m²

Data Base = maio/2.024

VALOR DO TERRENO**R\$ 243.763,50 – maio/2.024****(DUZENTOS E QUARENTA E TRÊS MIL, SETECENTOS E
SESSENTA E TRÊS REAIS E CINQUENTA CENTAVOS)**

9.2.1.3. Na sequência apresentamos a “**PESQUISA DE PREÇOS – MUNICÍPIO DE SUZANO**” elaborada para a obtenção do “**Valor Unitário Médio do Terreno**” válido para o local.

“PESQUISA DE PREÇOS – MUNICÍPIO DE SUZANO”

ÁREA	ÁREA DO IMÓVEL (m ²)	PREÇO TOTAL (R\$)	PREÇO (m ²)	LINK
1	387,00	R\$ 850.000,00	R\$ 2.196,38	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-suzano-387m2-venda-RS850000-id-2567721162/
2	519,57	R\$ 520.000,00	R\$ 1.000,83	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-suzano-520m2-venda-RS600000-id-2631145905/
3	250,00	R\$ 580.000,00	R\$ 2.320,00	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-suzano-250m2-venda-RS580000-id-2645287859/
4	1.016,00	R\$ 2.390.000,00	R\$ 2.352,36	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-suzano-1016m2-venda-RS2390000-id-2626733063/
5	1.000,00	R\$ 2.400.000,00	R\$ 2.400,00	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-suzano-1000m2-venda-RS2400000-id-2663805012/?itl_id=1000185&itl_name=vivareal-recommendations-container-cooccurrence-to-vivareal-pagina-produto
6	5.569,00	R\$ 28.000.000,00	R\$ 5.027,83	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-suzano-5569m2-venda-RS28000000-id-2716513570/
7	15.000,00	R\$ 15.000.000,00	R\$ 1.000,00	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-suzano-15000m2-venda-RS15000000-id-2567722203/
8	238,00	R\$ 650.000,00	R\$ 2.731,09	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-centro-bairros-suzano-238m2-venda-RS650000-id-2581565513/
9	404,00	R\$ 995.000,00	R\$ 2.462,87	https://www.conceptimoveis.com.br/imovel/terreno-suzano-404-m/TE0721-AHU?from=sale
10	480,00	R\$ 2.000.000,00	R\$ 4.166,67	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-terreno-lote-condominio-centro-suzano-sp-480m2-id-2717140979/
11	400,00	R\$ 2.000.000,00	R\$ 5.000,00	https://www.rbiimoveis.com.br/imovel/terreno-suzano-400-m/TE0243-RBA?from=sale
12	750,00	R\$ 1.590.000,00	R\$ 2.120,00	https://www.rbiimoveis.com.br/imovel/terreno-suzano-750-m/TE0023-RBA?from=sale
13	125,00	R\$ 480.000,00	R\$ 3.840,00	https://www.rbiimoveis.com.br/imovel/terreno-suzano-125-m/TE0288-RBA?from=sale
14	2.500,00	R\$ 6.000.000,00	R\$ 2.400,00	https://www.vivantimobiliaria.com.br/imovel/terreno-suzano-2-500-m/TE0148-VTV8?from=sale
15	500,00	R\$ 1.500.000,00	R\$ 3.000,00	https://www.paixaoimoveissuzano.com.br/imovel/terreno-suzano-500-m/TE0007-AK3?from=sale
PREÇO MÉDIO		R\$ 2.801,20		
30 % ACIMA		R\$ 3.641,56		
MÉDIO		R\$ 2.801,20		
30 % ABAIXO		R\$ 1.960,84		
AMOSTRAS DESCARTADAS		2 / 6 / 7 / 10 / 11 / 13		
AMOSTRAS CONSIDERADAS		1 / 3 / 4 / 5 / 8 / 9 / 12 / 14 / 15		
NOVO PREÇO MÉDIO		R\$ 2.442,52		

9.2.2. VALOR DAS BENFEITORIAS

9.2.2.1. Considerando-se que as benfeitorias se enquadram no “**ESTUDO DE EDIFICAÇÕES – VALORES DE VENDA - 2002**”, procedido pela Comissão de Peritos nomeada pela Portaria de n.º 01/99, de 6/04/2002, do item “**1.3.5. – APARTAMENTO PADRÃO FINO – VALOR MÉDIO**”, tem-se:

$$R\&N \text{ de maio } 2.024 = R\$ 1.852,60 / m^2$$

Classe: 1. Residencial - Apartamento
 Tipologia Construtiva: Grupo 1.3. – Apartamento
 Padrão Construtivo: 1.3.5. - Padrão Fino – Com elevador
 Valor Unitário Adotado: ... 2,55 x R\$ 1.852,60/m² = **R\$ 4.724,13/m²**

9.2.2.2. De acordo com o “**CUB – SINDUSCON/SP**” e considerando-se os fatores acima discriminados, temos o “**VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA**”, conforme cálculo abaixo:

VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

$$VAC = A \times Vu;$$

Onde:

$$A = \text{Área Construída} = 870,04 \text{ m}^2;$$

$$Vu = \text{Valor Unitário} = R\$ 4.724,13/m^2.$$

Substituindo e calculando:

$$VAC = 870,04 \text{ m}^2 \times R\$ 4.724,13/m^2$$

VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

R\$ 4.110.182,07 – maio/2.024

(QUATRO MILHÕES, CENTO E DEZ MIL, CENTO E OITENTA E DOIS E SETE CENTAVOS)

9.2.2.3. Desta maneira o “**VALOR DA PROPRIEDADE**” é composto pela parcela do “**VALOR DO TERRENO**” mais a parcela correspondente ao “**VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA**”, conforme demonstrado abaixo:

VALOR DA PROPRIEDADE = R\$ 243.763,50 + R\$ 4.110.182,07

VALOR DA PROPRIEDADE = R\$ 4.353.945,57

VALOR DA PROPRIEDADE

R\$ 4.353.945,57 – maio/2.024

**(QUATRO MILHÕES, TREZENTOS E CINQUENTA E TRÊS MIL,
NOVECENTOS E QUARENTA E CINCO REAIS E CINQUENTA E SETE
CENTAVOS)**

9.3. VALOR DO IMÓVEL Nº. 04

9.3.1. Conforme nossos cálculos, em obediência às determinações do “**IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia**” e da “**ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas**” o “**VALOR DA PROPRIEDADE**”, composto pela soma das parcelas, referentes ao “**VALOR DO TERRENO**” e ao “**VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA**”, resultando, conforme abaixo:

R\$ 4.353.945,57

**(QUATRO MILHÕES, TREZENTOS E CINQUENTA E TRÊS MIL,
NOVECENTOS E QUARENTA E CINCO REAIS E CINQUENTA E SETE
CENTAVOS)**

10. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL Nº. 05

10.1. CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL Nº. 05

10.1.1. Trata-se de lote de terreno sob nº. 01 (um), da Quadra nº. 23 (vinte e três), situado no Arujázinho III, do Município de Arujá, desta Comarca de Santa Isabel, com área de 1.740,00 (mil, setecentos e quarenta inteiros) m², o qual mede pela frente fazendo face com a Rua Ceará, 'em curva com a Viela, onde mede 4,18m; pelo lado direito, fazendo face com a Viela, onde mede 59,00m; pelos fundos fazendo face com o Lote 2 da mesma Quadra, onde mede 35,60m; pelo lado esquerdo, fazendo face com os lotes 25 e 26 da mesma quadra, onde mede 60,50m, conforme se observa na **IMAGEM Nº. 07**, extraída de satélite e exibida a seguir.

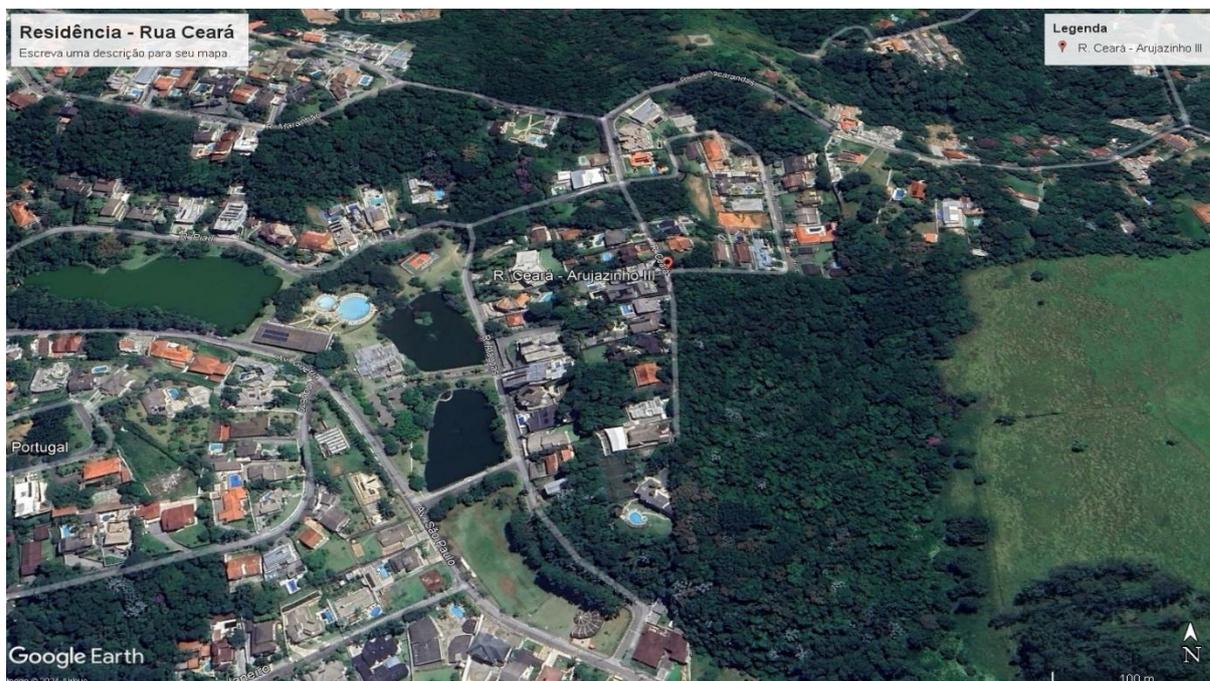
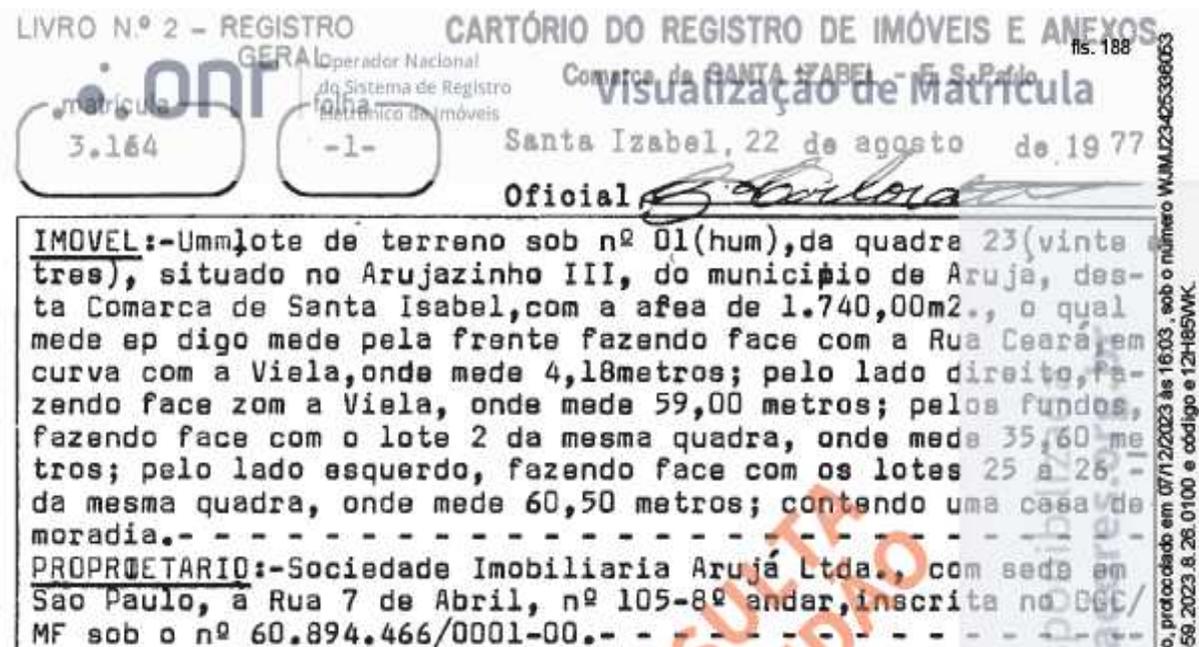


IMAGEM Nº 07 – DETALHE DO CONDOMÍNIO ARUJÁZINHO III, ONDE SE LOCALIZA O IMÓVEL DE MATRÍCULA Nº. 3.164, NA RUA CEARÁ, DESTACANDO-SE QUE A QUADRA ONDE SE LOCALIZA O REFERIDO IMÓVEL É COMPLEMENTADA PELA RUA PIAUÍ E RUA ALAGOAS, CONFORME SE OBSERVA NA IMAGEM OBTIDA ATRAVÉS DE SATÉLITE DO GOOGLE EARTH.

10.1.2. Referida residência conta com hall de entrada, 04 (quatro) suítes, sendo uma delas com jardim de inverno e varanda, sala de estar e jantar conjugadas com pé direito duplo, sala de cinema, sala de estar com lareira, adega, cozinha

planejada, salão de festas com churrasqueira, piscina, SPA para 10 (dez) pessoas e área de serviço, com área construída de 622,85 (seiscentos e vinte e dois inteiros e oitenta e cinco centésimos) m².

10.1.3. Na sequência anexamos a reprodução parcial da Matrícula nº. 3.164 do Cartório de Registro de Imóveis e Anexos da Comarca de Santa Isabel, referente à residência anteriormente descrita.



REPRODUÇÃO PARCIAL DA MATRÍCULA Nº. 3.164.

10.1.4. Na sequência de “**ILUSTRAÇÕES FOTOGRÁFICAS**” exibidas a seguir, desde a **FOTO Nº. 57** até a **FOTO Nº. 63**, podemos observar as características da residência descrita, com suas características, conforme a seguir.



FOTO Nº 57 – DETALHE PARCIAL DA FACHADA FRONTAL DA RESIDÊNCIA EXECUTADA NO CONDOMÍNIO ARUJÁ III, NO MUNICÍPIO DE ARUJÁ, COM DESTAQUE PARA OS DETALHES ARQUITETÔNICOS DA EDIFICAÇÃO.



FOTO Nº 58 – DETALHE AMPLIADO DA FACHADA FRONTAL, ONDE SE OBSERVA À DIREITA AS GARAGENS, COM DESTAQUE NA FACHADA PARA A ILUMINAÇÃO DECORATIVA.



FOTO Nº 59 – OUTRO DETALHE PARCIAL DA FACHADA FRONTAL, COM DESTAQUE PARA OS ELEMENTOS DECORATIVOS ARQUITETÔNICOS.



FOTO Nº 60 – DETALHE AMPLIADO DOS ELEMENTOS DECORATIVOS ARQUITETÔNICOS.



FOTO Nº 61 – DETALHE GERAL DA FACHADA FRONTAL, COM DESTAQUE PARA A ILUMINAÇÃO DECORATIVA.



FOTO Nº 62 – DETALHE INTERNO DA RESIDÊNCIA, ONDE SE OBSERVA A PLURALIDADE DOS MATERIAS DE ACABAMENTO.



FOTO Nº 63 – DETALHE DA PISCINA LOCALIZADA NA PARTE DE FUNDOS DA PROPRIEDADE, EM DESTAQUE O PAISAGISMO.

10.2. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL Nº. 05

10.2.1. VALOR DO TERRENO

10.2.1.1. Para a avaliação do terreno foram obtidos 25 (vinte e cinco) elementos que estão caracterizados no **ANEXO** deste **LAUDO DE AVALIAÇÃO**, verificando-se que dos elementos coletados há 15 (quinze) elementos que apresentaram caráter não homogeneizado, restando 10 (dez) elementos que foram devidamente utilizados no final.

10.2.1.2. Desta maneira após a homogeneização dos elementos pesquisados permitiu a apuração do “**Valor Unitário do Terreno**” válido para o local:

Valor Unitário Médio do Terreno = R\$ 397,58/m²

Área do Terreno = 1.740,00 m²

Base = maio/2.024

VALOR DO TERRENO**R\$ 691.789,20 – maio/2.024****(SEISCENTOS E NOVENTA E UM MIL, SETECENTOS E OITENTA
E NOVE REAIS E VINTE CENTAVOS)**

10.2.1.3. Na sequência apresentamos a “**PESQUISA DE PREÇOS – MUNICÍPIO DE ARUJÁ**” elaborada para a obtenção do “**Valor Unitário Médio do Terreno**” válido para o local.

“PESQUISA DE PREÇOS UNITÁRIOS – ARUJÁ”

ÁREA	ÁREA DO IMÓVEL (m ²)	PREÇO TOTAL (R\$)	PREÇO m ²	LINK
1	1.200,00	R\$ 430.000,00	R\$ 358,33	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-arujazinho-iii-bairros-aruja-1200m2-venda-R5430000-id-2487218183/
2	1.227,00	R\$ 500.000,00	R\$ 407,50	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-arujazinho-iii-bairros-aruja-1227m2-venda-R5500000-id-79717779/
3	1.320,00	R\$ 530.000,00	R\$ 401,52	https://www.vivareal.com.br/imovel/lote-terreno-arujazinho-iii-bairros-aruja-1320m2-venda-R5530000-id-2719864836/
4	1.800,00	R\$ 800.000,00	R\$ 444,44	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-no-condominio-arujazinho-i-ii-iii-2977873403.html
5	1.776,00	R\$ 750.000,00	R\$ 422,30	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-em-condominio-a-venda-1776-m-aruja-2978509691.html
6	1.659,00	R\$ 750.000,00	R\$ 452,08	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/excelente-terreno-para-venda-em-condominio-fechado-2987418647.html
7	1.775,00	R\$ 550.000,00	R\$ 309,86	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/terreno-arujazinho-2973563227.html
8	1.300,00	R\$ 500.000,00	R\$ 384,62	https://www.carusoimoveis.com.br/imovel/lote--terreno-arujazinho-123-aruja-code-895
PREÇO MÉDIO		R\$ 397,58		
30 % ACIMA		R\$ 516,85		
MÉDIO		R\$ 397,58		
30 % ABAIXO		R\$ 278,31		
AMOSTRAS DESCARTADAS		-		
AMOSTRAS CONSIDERADAS		1 / 2 / 3 / 4 / 5 / 6 / 7 / 8		
NOVO PREÇO MÉDIO		R\$ 397,58		

10.2.2. VALOR DAS BENFEITORIAS

10.2.2.1. Considerando-se que as benfeitorias se enquadram no “ESTUDO DE EDIFICAÇÕES – VALORES DE VENDA - 2002”, procedido pela Comissão de Peritos nomeada pela Portaria de n.º 01/99, de 6/04/2002, do item “1.2.8 – CASA PADRÃO LUXO – VALOR MÉDIO”, tem-se:

$$R_{8N} \text{ de maio 2.024} = R\$ 1.852,60 / m^2$$

Classe: 1 Residencial - Casa
 Tipologia Construtiva: Grupo 1.2. – Casa
 Padrão Construtivo: 1.3.3. - Padrão médio
 Valor Unitário Adotado: ... 1,41 x R\$ 1.852,60/m² =**R\$ 2.612,17/m²**

10.2.2.2. De acordo com o “**CUB – SINDUSCON/SP**” e considerando-se os fatores acima discriminados, temos o “**VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA**”, conforme cálculo abaixo:

VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

$$VAC = A \times Vu;$$

Onde:

A = Área Construída = 622,85 m²;

Vu = Valor Unitário = R\$ 2.612,17/m².

Substituindo e calculando:

$$VAC = 622,85 \text{ m}^2 \times R\$ 2.612,17/\text{m}^2$$

VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA

R\$ 1.626.990,08 – maio/2.024

(UM MILHÃO, SEISCENTOS E VINTE E SEIS, NOVECENTOS E NOVENTA REAIS E OITO CENTAVOS)

10.2.2.3. Desta maneira o “**VALOR DA PROPRIEDADE**” é composto pela parcela da “**VALOR DO TERRENO**” mais a parcela correspondente ao “**VALOR DAS BENFEITORIAS**”, conforme demonstrado abaixo:

$$VALOR DA PROPRIEDADE = R\$ 691.789,20 + R\$ 1.626.990,08$$

$$VALOR DA PROPRIEDADE = R\$ 2.347.802,48$$

VALOR DA PROPRIEDADE**R\$ 2.318.779,28 – maio/2.024****(DOIS MILHÕES, TREZENTOS E DEZOITO MIL, SETECENTOS E SETENTA E NOVE REAIS E VINTE E OITO CENTAVOS)****10.3. VALOR DO IMÓVEL Nº. 05**

10.3.1. Conforme nossos cálculos, em obediência às determinações do “**IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia**” e da “**ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas**” o “**VALOR DA PROPRIEDADE**”, composto pela soma das parcelas, referentes ao “**VALOR DO TERRENO**” e ao “**VALOR DA ÁREA CONSTRUÍDA**”, resultando, conforme abaixo:

R\$ 2.347.802,48**(DOIS MILHÕES, TREZENTOS E QUARENTA E SETE MIL, OITOCENTOS E DOIS REAIS E QUARENTA E OITO CENTAVOS)****11. CONCLUSÃO**

11.1. O presente trabalho tem como finalidade a avaliação das propriedades, já descritas no preâmbulo, onde após pesquisas de preços considerando-se elementos, nas mesmas condições geoeconômica-mercadológicas, foi estabelecido o “**Valor Unitário Médio do Terreno**”, que aplicado à área do respectivo terreno possibilitou a obtenção do “**VALOR DO TERRENO**”.

11.2. De maneira semelhante, adotando-se os parâmetros indicados pelo “**IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia**”, aplicados ao “**CUB – Custo Unitário Básico**” do “**SINDUSCON – Sindicato das**

Grandes Estruturas do Estado de São Paulo”, conforme **“Boletim Econômico”** de maio/2.024 (desonerado), parcialmente transcrito a seguir, foi possível a obtenção do **“VALOR DA BENFEITORIA”** executada em cada terreno.

11.3. No **“QUADRO DO TOTAL DA AVALIAÇÃO”** que segue adiante, podemos observar o valor de cada propriedade descrita no preâmbulo, que totaliza para o mês de maio/2.024 o valor de R\$ 78.266.222,85 (setenta e oito milhões, duzentos e sessenta e seis mil, duzentos e vinte e dois Reais e oitenta e cinco centavos).

“QUADRO DO TOTAL DA AVALIAÇÃO”

ITEM	DISCRIMINAÇÃO	VALOR (R\$)
01	IMÓVEL 01 – MAUÁ	66.458.794,61
02	IMÓVEL 02 – MAUÁ	4.263.040,37
03	IMÓVEL 03 – MAUÁ	1.086.403,32
04	IMÓVEL 04 - SUZANO	4.110.182,07
05	IMÓVEL 05 - ARUJÁ	2.347.802,48
06	TOTAL	78.266.222,85

11.4. Em números redondos podemos concluir que o **“TOTAL DA AVALIAÇÃO”** importa em:

<p>TOTAL DA AVALIAÇÃO</p> <p>R\$ 78.270.000,00 – maio/2.024</p> <p>(SETENTA E OITO MILHÕES, DUZENTOS E SETENTA MIL REAIS)</p>

11.5. Segue anexado, na sequência, o respectivo **“BOLETIM ECONÔMICO – MAIO DE 2.024 (desonerado)”**, referência do preço unitário base da construção de R\$ 1.852,60 (mil oitocentos e cinquenta e dois mil Reais e sessenta centavos).

12. CONSIDERAÇÕES FINAIS

12.1. *Atestamos que o presente “LAUDO DE AVALIAÇÃO” obedeceu criteriosamente aos seguintes princípios fundamentais:*

12.1.1. *Inspecionei pessoalmente conjuntamente com a nossa equipe o imóvel e elaborei as pesquisas de preços para aplicação do “Método Comparativo de Dados do Mercado”, objeto do presente trabalho.*

12.1.2. *O signatário, responsável pelo presente “LAUDO DE AVALIAÇÃO” não tem no presente, nem contempla para o futuro, interesse algum ao bem objeto desta Avaliação.*

12.1.3. *Não foram feitas pesquisas em títulos e outros documentos de titularidade e/ou propriedade, nem investigações cartoriais.*

12.1.4. *O signatário não tem nenhum interesse ou inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste “LAUDO DE AVALIAÇÃO”.*

12.1.5. *No melhor conhecimento, as análises, opiniões e conclusões, foram baseadas em dados, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos elaborados por este signatário.*

12.1.6. *O presente “LAUDO DE AVALIAÇÃO” foi elaborado com estrita observância dos postulados do Código de Ética Profissional do CONFEA – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.*

12.1.7. *O presente documento foi elaborado pelo signatário, responsável técnico, e ninguém, além dele, preparou as análises e conclusões do presente “LAUDO DE AVALIAÇÃO”.*

13.ENCERRAMENTO

13.1. Nada mais havendo a esclarecer, encerramos o presente “**LAUDO DE AVALIAÇÃO**” que é composto de 82 (oitenta e duas) folhas impressas por computador apenas de um lado, todas numeradas, sendo a última datada e assinada digitalmente e a “**ART – Anotação de Responsabilidade Técnica**” que integra o **ANEXO**.

13.2. O Signatário coloca-se ao inteiro dispor de Vossa Senhoria, para os esclarecimentos que se fizerem necessários, informando que o Engenheiro Civil Agostinho Anselmo Martins é o responsável pela elaboração do presente “**LAUDO DE AVALIAÇÃO**”.

**AGOSTINHO
ANSELMO
MARTINS:880
16552820**

Assinado de forma
digital por AGOSTINHO
ANSELMO
MARTINS:88016552820
Dados: 2024.06.25
10:54:35 -03'00'

GREMAR ENGENHARIA E ASSESSORIA LTDA

Agostinho Anselmo Martins

Engenheiro Civil – CREA 060094252

ANEXO

ART Nº. 2620241094150



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
2620241094150

1. Responsável Técnico

AGOSTINHO ANSELMO MARTINS

Título Profissional: Engenheiro Civil

RNP: 2602101028

Registro: 0600942523-SP

Empresa Contratada: GREMAR ENGENHARIA E ASSESSORIA LTDA-EPP

Registro: 2013658-SP

2. Dados do Contrato

Contratante: NEVEZ & RODRIGUEZ CONSTRUTORA E SERVIÇOS LTDA

CPF/CNPJ: 03.812.114/0001-24

Endereço: Rua JOÃO FRANCISCO DE OLIVEIRA

Nº: 434

Complemento:

Bairro: NÚCLEO DR. SAMPAIO VIDAL

Cidade: Mauá

UF: SP

CEP: 09330-410

Contrato:

Celebrado em: 25/06/2024

Vinculada à Art nº:

Valor: R\$ 1000,00

Tipo de Contratante: Pessoa Jurídica de Direito Privado

Ação Institucional:

3. Dados da Obra/Serviço

Endereço: Rua JOÃO FRANCISCO DE OLIVEIRA

Nº: 434

Complemento:

Bairro: NÚCLEO DR. SAMPAIO VIDAL

Cidade: Mauá

UF: SP

CEP: 09330-410

Data de Início: 25/06/2024

Previsão de Término: 25/06/2024

Coordenadas Geográficas:

Finalidade:

Código:

CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

Execução	Quantidade	Unidade
1 Laudo de imóveis	1,00000	unidade

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS, LOCALIZADOS NOS MUNICÍPIOS DE MAUÁ, SUZANO E ARUJÁ.

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro atendimento às regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004.

7. Entidade de Classe

Nenhuma

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Local _____ de _____ de _____
 de _____
 Local _____ data _____
 AGOSTINHO ANSELMO
 MARTINS-88016557870
 AGOSTINHO ANSELMO MARTINS - CPF: 880.165.528-20
 NEVEZ & RODRIGUEZ CONSTRUTORA E SERVIÇOS LTDA - CPF/CNPJ:
 03.812.114/0001-24

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo Nosso Número.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creas.org.br ou www.confrea.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.creas.org.br
 Tel: 0800 017 13 11
 E-mail: acessarlink@creas.org.br ou faleconosco@creas.org.br



Valor ART R\$ 99,64 Registrada em: 25/06/2024 Valor Pago R\$ 99,64 Nosso Número: 2620241094150 Versão do sistema

Assinado digitalmente
A3F4-D001-4816-B712

Assinado digitalmente
1D71-DB0F-411D-9D8F

Assinado digitalmente
7876-BF27-4DE2-A674

Assinado digitalmente
02DD-6838-48F1-B5BD

RICARDO TADEU RODRIGUEZ
CPF: 060.653.608-64
MONTE CASTELO PROMOCOES E
EVENTOS LTDA
CNPJ: 16.586.258/0001-51
Sócio

Data: 26/07/24 11:51:24

RICARDO TADEU RODRIGUEZ
CPF: 060.653.608-64
NEVES & RODRIGUEZ
CONSTRUTORA E SERVICOS
CNPJ: 03.812.114/0001-24
Sócio

Data: 26/07/24 12:29:14

RICARDO TADEU RODRIGUEZ
CPF: 060.653.608-64
MONTE CASTELO REI ARTHUR
PROMOCOES E EVE
CNPJ: 12.244.089/0001-10
Sócio

Data: 26/07/24 13:07:16

RICARDO TADEU RODRIGUEZ
CPF: 060.653.608-64
MONTE CASTELO EXCALIBUR
PROMOCOES E EVEN
CNPJ: 17.560.519/0001-27
Sócio

Data: 26/07/24 13:23:54

Este documento é cópia do original, assinado digitalmente por CARLOS ROBERTO DENESZCZUK ANTONIO e Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, protocolado em 27/07/2024 às 00:02, sob o número W1RJ24700253428. Para conferir o original, acesse o site <https://esaj.tjsp.jus.br/pastadigital/pg/abrirConferenciaDocumento.do>, informe o processo 1000808-47.2024.8.26.0260 e código YN4S8GBj.