

LAUDO DE AVALIAÇÃO

SOLICITANTE : MARALOG DISTRIBUIÇÃO S/A.

PROPRIETÁRIO : MARALOG DISTRIBUIÇÃO S/A.

LOCAL DO IMÓVEL : RUA ANUAR PACHÁ, Nº 400 - LOTES 1-2-3-4
BAIRRO : PARQUE RESIDENCIAL JOAQUIM LOPES
MUNICÍPIO : CATANDUVA
ESTADO : SÃO PAULO

TIPO DO IMÓVEL : GALPÃO

FINALIDADE DA AVALIAÇÃO : DETERMINAÇÃO DOS VALORES DE MERCADO E LIQUIDAÇÃO FORÇADA

NR. DO LAUDO : I-16.976 - P/ 12.991/17

DATA BASE : 17 DE JULHO DE 2017.

ÍNDICE

I.	INTRODUÇÃO	
	1. OBJETIVO	03/33
	2. DOCUMENTAÇÃO	03/33
	3. NÍVEL DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO	03/33
	4. NOTA	03/33
II.	VISTORIA	
	1. CONTEXTO GERAL	04/33
	2. DESCRIÇÃO DO TERRENO	06/33
	3. DESCRIÇÃO DA CONSTRUÇÃO	07/33
III.	AVALIAÇÃO	
	1. VALOR DO TERRENO PARA MERCADO	09/33
	2. VALOR DA CONSTRUÇÃO PARA MERCADO	10/33
	3. RESUMO DE VALORES	11/33
IV.	METODOLOGIA	
	1. TERRENO	12/33
	2. CONSTRUÇÃO	12/33
V.	CRITÉRIO	
	1. VALOR DE MERCADO	13/33
	2. VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA	13/33
VI.	TRATAMENTO DOS ELEMENTOS COLETADOS - FATORES UTILIZADOS	14/33
VII.	ENCERRAMENTO	
	1. VALOR TOTAL DO IMÓVEL PARA MERCADO	17/33
	2. VALOR TOTAL DO IMÓVEL PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA	17/33
VIII.	FOTOGRAFIAS	18/33
IX.	LOCALIZAÇÃO	24/33
X.	FICHAS DE PESQUISA	26/33
XI.	ANEXO - PLANILHAS DE CÁLCULOS / 04 PÁGINAS	32/33
XII.	DOCUMENTAÇÃO / 03 PÁGINAS	33/33

I. INTRODUÇÃO

Em atenção à solicitação de **MARALOG DISTRIBUIÇÃO S/A.** e nos termos de nossa proposta, reportamos a análise e as conclusões do estudo relativo à propriedade em referência.

1. OBJETIVO

Visa o presente Laudo a Determinação dos Valores de Mercado e Liquidação Forçada de um galpão.

2. DOCUMENTAÇÃO

A documentação fornecida pelo solicitante para a elaboração deste Laudo de Avaliação compreende: Matrícula n.º 42.227, lavrada pelo Primeiro Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Catanduva, com última averbação em 28 de abril de 2017.

3. NÍVEL DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO

Este trabalho obedece às diretrizes e critérios estabelecidos pelas **NBR 14.653-1/01 e 14.653-2/11 da ABNT** - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

4. NOTA

Na presente avaliação considera-se que as informações fornecidas por terceiros, referentes às pesquisas de mercado, são verdadeiras e foram prestadas de boa fé.

II. VISTORIA

1. CONTEXTO GERAL

1.1. LOCALIZAÇÃO

O imóvel avaliando localiza-se à **Rua Anuar Pachá**, sob o n.º 400 - Lotes 1-2-3-4, Bairro Parque Residencial Joaquim Lopes, Município de Catanduva, Estado de São Paulo.

Está posicionado na quadra delimitada pelo logradouro de situação, pela Rua Clóvis Pereira e Avenida Deputado Orlando Zancaner.

Enquadra-se em Macrozona de Aproveitamento Urbano de acordo com a Lei de Zoneamento do Município de Catanduva n.º 355 de 26 de dezembro de 2006 e complementos.

1.2. CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO

A **Rua Anuar Pachá** tem características de via secundária atendendo ao tráfego de âmbito local.

Desenvolve-se em traçado retilíneo sobre perfil plano, é dotada de uma pista de rolamento pavimentada em asfalto, com guias e sarjetas, mão direcional única, apresentando cerca de 10,00 metros de largura entre os alinhamentos confrontantes.

Possui passeios laterais para pedestres com piso cimentado e iluminação pública à base de luminárias comuns.

Destacamos que estas características referem-se ao trecho onde está posicionado o imóvel.

1.3. ACESSIBILIDADE/TRANSPORTES

Destacam-se como principais vias de acesso à região a Rodovia Washington Luís e Avenida Comendador Antônio Stocco.

Com referência ao transporte coletivo, constatamos a existência de algumas linhas regulares de ônibus municipal, intermunicipal e interestadual, trafegando pelas mencionadas vias, proporcionando ligação a diversas regiões.

1.4. TIPO DE OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

A região possui ocupação heterogênea caracterizada por indústrias, com densidade de edificação baixa e nível econômico baixo.

1.5. MELHORAMENTOS PÚBLICOS

O local é servido por todos os melhoramentos públicos existentes na cidade: redes de água domiciliar, energia elétrica (luz e força), telefone, iluminação pública, captação de esgotos e águas pluviais, guias e sarjetas, serviços postais, coleta de lixo, limpeza e conservação viária.

2. DESCRIÇÃO DO TERRENO

2.1. DETALHAMENTO DO TERRENO

De acordo com vistoria realizada "in loco" e documentação fornecida pelo solicitante, o terreno avaliando apresenta as seguintes características :

. Área Total	: 20.000,00 m ²
. Configuração	: regular
. Topografia	: plana
. Solo	: seco

Nota : A área citada foi obtida da cópia do seguinte documento:

- 1 - Matrícula n.º 42.227, lavrada pelo Primeiro Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Catanduva, com última averbação em 28 de abril de 2017.

3. DESCRIÇÃO DA CONSTRUÇÃO

Sobre o terreno descrito e caracterizado encontra-se edificado um galpão, que será descrito separadamente de acordo com os padrões e/ou utilização :

CONSTRUÇÃO N.º 01 : GALPÃO

Construção com um pavimento, edificado em estrutura de concreto, com fechamentos laterais de alvenaria, fachada de massa fina pintada e cobertura de telhas metálicas, sobre estrutura metálica em uma água.

Dependências / Revestimentos Básicos Internos :

Depósito :

Forro	:	estrutura metálica com telhas aparente
Paredes	:	pintura látex sobre blocos
Piso	:	concreto
Caixilhos	:	ferro com vidro
Portas	:	aço

Vestiários e Banheiros :

Forro	:	laje com pintura látex
Paredes	:	azulejo
Piso	:	cerâmico
Caixilhos	:	ferro com vidro
Portas	:	madeira

Área Administrativa :

Forro	:	pintura látex
Paredes	:	pintura látex
Piso	:	cerâmico
Portas	:	madeira

FL.8/33

- **Estado de Conservação** : B : Entre novo e regular
- **Idade Real Estimada** : 10 anos
- **Pé Direito** : 12,00 m
- **Área Construída** : 9.709,54 m²
- **Vida Útil Remanescente** : 65 anos

Nota : A área citada foi obtida da matrícula fornecida pelo solicitante.

III. AVALIAÇÃO

1. VALOR DO TERRENO PARA MERCADO

Para a determinação do valor unitário básico de mercado do terreno avaliando, procedemos um levantamento junto ao mercado imobiliário local e pessoas afins, comparando-se este com outros semelhantes, em oferta ou transacionados, tomando-se o cuidado de considerar as características específicas do imóvel em questão.

Após análise e pesquisa de valores devidamente homogeneizada para o local em estudo e eliminando-se as fontes discrepantes, aferimos o seguinte valor para pagamento à vista:

. Valor Unitário Básico	: R\$ 251,00 /m ²
. Área do Terreno	: 20.000,00 m ²
. Valor do Terreno para Mercado	: R\$ 5.020.090,00

2. VALOR DA CONSTRUÇÃO PARA MERCADO

Para a determinação do valor da edificação consideramos os materiais empregados, padrão construtivo e suas características específicas.

ITEM	DESCRIÇÃO	IDADE REAL ESTIMADA	VIDA UTIL	ÁREA (m ²)	VALOR UNIT. NOVO R\$/m ² (R8N)	IDADE % DA VIDA	ESTADO EDIFICAÇÃO	COEF. DE DEPRECIÇÃO	VALOR UNIT. DEPRECIADO R\$/m ²	VALOR TOTAL R\$
1	Galpão	10	75	9.709,54	1.735,64	13%	B	0,926	1.607,55	15.608.579,39
				ÁREA TOTAL COBERTA	9.709,54	m²				R\$ 15.608.580,00

3. RESUMO DE VALORES

3.1. VALOR TOTAL DO IMÓVEL PARA MERCADO

O Valor para Mercado do imóvel foi obtido com a somatória dos valores do terreno e da edificação.

. Valor do Terreno para Mercado	: R\$ 5.020.090,00
. Valor da Construção para Mercado	: R\$ 15.608.580,00
. Valor do Imóvel para Mercado	: R\$ 20.628.670,00
. Valor Total do Imóvel para Mercado	: R\$ 20.629.000,00

3.2. VALOR TOTAL DO IMÓVEL PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA

O Valor de Liquidação Forçada do imóvel foi aferido no mercado imobiliário local, através de um fator de ajuste correspondente ao imóvel como um todo, levando-se em conta a situação geral do imóvel em relação à região onde está inserido e a atual situação econômica, visando maior liquidez.

Considerando as tendências da região e o mercado local, verificamos que o imóvel avaliando apresenta características construtivas específicas fazendo com que sua comercialização se torne restrita, com um tempo médio de comercialização de aproximadamente 18 meses. Portanto, para criarmos condições de liquidação em tempo mais curto, será necessário aplicarmos um deságio sobre o valor de mercado que tenha equivalência ao tempo esperado.

R\$ (Valor Total do Imóvel de Liquidação Forçada) : Valor Mercado / Deságio

Onde:

DESÁGIO : $(1+i)^n$

i: taxa de juros mensal = 2,618% (média de índices)

n: número de meses = 18 meses

R\$ (Valor do Imóvel de Liquidação Forçada) : R\$ 20.628.670,00 * $(1 / (1+0,02618))^{18}$

R\$ (Valor do Imóvel de Liquidação Forçada) : R\$ 20.628.670,00 * 0,6281

R\$ (Valor do Imóvel de Liquidação Forçada) : R\$ 12.956.430,00

R\$ (Valor Total do Imóvel de Liquidação Forçada) : R\$ 12.956.000,00

IV. METODOLOGIA

Adotamos em nosso Laudo os métodos definidos pelas NBR 14.653-1/01 e 14.653-2/11 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e/ou segundo as Normas do IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

1. TERRENO

Para atender aos objetivos mencionados o trabalho foi assim estruturado :

PESQUISA DE MERCADO :

Para a determinação do valor, tendo em vista a natureza do imóvel avaliando e a disponibilidade de dados seguros, optamos pela utilização do "Método Evolutivo" que envolve pesquisas a respeito do mercado imobiliário, onde selecionamos ofertas e vendas do mesmo segmento e significativamente semelhantes na região do imóvel.

PESQUISA DIRIGIDA :

Foram realizadas consultas específicas junto a corretores de imóveis que operam na região do imóvel, cujas opiniões e comentários foram extremamente úteis para embasar as conclusões deste trabalho.

2. CONSTRUÇÃO

O valor da construção foi obtido através do Método do Custo de Reedição, ponderando os valores unitários básicos para Maio/2017 e múltiplos dos custos unitários das edificações habitacionais, da tabela elaborada e divulgada mensalmente pelo Sindicato da Indústria de Construção Civil no Estado de São Paulo, sendo levado em consideração, depreciação das construções em função da idade real estimada, estado de conservação e de ordem funcional.

V. CRITÉRIO

Para a presente avaliação estabelecemos os critérios de Valores de Mercado e Liquidação Forçada, assim definidos :

1. VALOR DE MERCADO

É a quantia mais provável pela qual se negocia voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.

2. VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

Condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado.

VI. TRATAMENTO DOS ELEMENTOS COLETADOS - FATORES UTILIZADOS

VALOR UNITÁRIO: para a obtenção de valores unitários, dividimos o preço global pela respectiva área do comparativo.

FATOR OFERTA: adotar-se-á um fator de redução de 10% sobre o preço ofertado, considerando-se a elasticidade da negociação no fechamento.

TRANSPOSIÇÃO: os elementos comparativos não foram transpostos através dos valores de lançamento tributário, uma vez que estes estão defasados da realidade do mercado imobiliário local. A transposição que utilizamos no presente laudo foi baseada na escala de valores que segue adiante (índices acumulativos e multiplicativos), devidamente aferidos para o local avaliando.

O fator deve ser limitado apenas à parcela de influência que o terreno ou localização contribui na composição do valor final do imóvel.

A expressão algébrica que permite calcular o fator é a seguinte:

$$Ft = 1 + [(Ila - Ilc) / Ilc] \times Pt$$

Onde:

Ft = Fator de transposição

Ila = Índice local da unidade avalianda

Ilc = Índice local da unidade comparativa

Pt = Parcela com que proporcionalmente a localização contribui no valor do imóvel

UTILIZAMOS A SEGUINTE ESCALA DE VALORES

1. ÍNDICES ACUMULATIVOS (SOMA = 100)

A. TRAFEGABILIDADE = 20

B. PAVIMENTAÇÃO

Asfalto	=	17
Paralelepípedo	=	16
Cascalho ou pedra	=	8
Terra batida	=	5

C. TRANSPORTE COLETIVO

Até 100 m	=	15
De 100 a 300 m	=	10
De 300 a 500 m	=	5
Acima de 500 m	=	0

D. LUZ DOMICILIAR = 13**E. ÁGUA** = 11**F. LUZ PÚBLICA** = 7**G. LARGURA DA RUA**

Mais de 20 m	=	5
De 10 a 20 m	=	3
Até 10 m	=	1
Praças	=	5

H. GUIAS E SARJETAS = 5**I. ESGOTO** = 4**J. TELEFONE** = 2**L. GÁS** = 1**2. ÍNDICES MULTIPLICATIVOS****A. DENSIDADE DE EDIFICAÇÃO**

De 100% à 70%	=	1,00
De 70% à 40%	=	0,95
Abaixo de 40%	=	0,90

B. NÍVEL ECONÔMICO

Classe Alta	=	1,50 à 2,00
Classe Média/Alta	=	1,25 à 1,50
Classe Média	=	1,00 à 1,25
Classe Média/Baixa	=	0,85 à 1,00
Classe Popular	=	0,70 à 0,85

C. FATOR COMERCIAL

Alto	= 1,00
Médio/Alto	= 0,85
Médio	= 0,70
Médio/Baixo	= 0,60
Baixo	= 0,50

FÓRMULA DE HOMOGENEIZAÇÃO: com o objetivo de facilitar os cálculos através da programação, plotamos os fatores retro indicados na expressão matemática genérica que segue:

$$V = (PC / S) \times Fo \times [(Fta / Ftc) - \text{número de fatores} + 1]$$

ONDE:

V	= Valor comparativo
Pc	= Preço de compra
Fo	= Fator oferta
S	= Área do elemento comparativo
Ft	= Fator transposição (elemento avaliando e comparativo)

TRATAMENTO ESTATÍSTICO: a análise e saneamento dos resultados obtidos é efetuada adotando-se uma faixa de 30% em torno da média (limite fixado pelas "Normas"), descartando-se os elementos discordantes.

VII. ENCERRAMENTO

1. VALOR TOTAL DO IMÓVEL PARA MERCADO

De acordo com o anteriormente exposto e anexos, o imóvel de propriedade de **MARALOG DISTRIBUIÇÃO S/A.**, situado na Rua Anuar Pachá, sob o n.º 400, Lotes 1-2-3-4, Bairro Parque Residencial Joaquim Lopes, Município de Catanduva, Estado de São Paulo, com área de 20.000,00 m² de terreno e área de 9.709,54 m² de construção, é por nós avaliado para Valor de Mercado em R\$ 20.629.000,00 (Vinte Milhões, Seiscentos e Vinte e Nove Mil Reais), considerando a inexistência de ônus, posse, domínio, hipoteca, passivos ambientais, vínculos e desapropriações que onerem o bem avaliado e a finalidade específica para qual foi destinada esta avaliação.

2. VALOR TOTAL DO IMÓVEL PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA

De acordo com o anteriormente exposto e anexos, o imóvel de propriedade de **MARALOG DISTRIBUIÇÃO S/A.**, situado na Rua Anuar Pachá, sob o n.º 400, Lotes 1-2-3-4, Bairro Parque Residencial Joaquim Lopes, Município de Catanduva, Estado de São Paulo, com área de 20.000,00 m² de terreno e área de 9.709,54 m² de construção, é por nós avaliado para Valor de Liquidação Forçada em R\$ 12.956.000,00 (Doze Milhões, Novecentos e Cinquenta e Seis Mil Reais), considerando a inexistência de ônus, posse, domínio, hipoteca, passivos ambientais, vínculos e desapropriações que onerem o bem avaliado e a finalidade específica para qual foi destinada esta avaliação.

São Paulo, 17 de Julho de 2017.



APPRAISAL
AVALIAÇÕES E ENGENHARIA LTDA.
CREA - SP 324322

Ilton Fernandes Ruic

ILTON FERNANDES RUIC
DIRETOR RESPONSÁVEL - CREA-SP. 51818

FL. 18/33

VIII. FOTOGRAFIAS

FL. 19/33



RUA ANUAR PACHÁ COM IMÓVEL A DIREITA



RUA CLÓVIS PEREIRA COM IMÓVEL A DIREITA

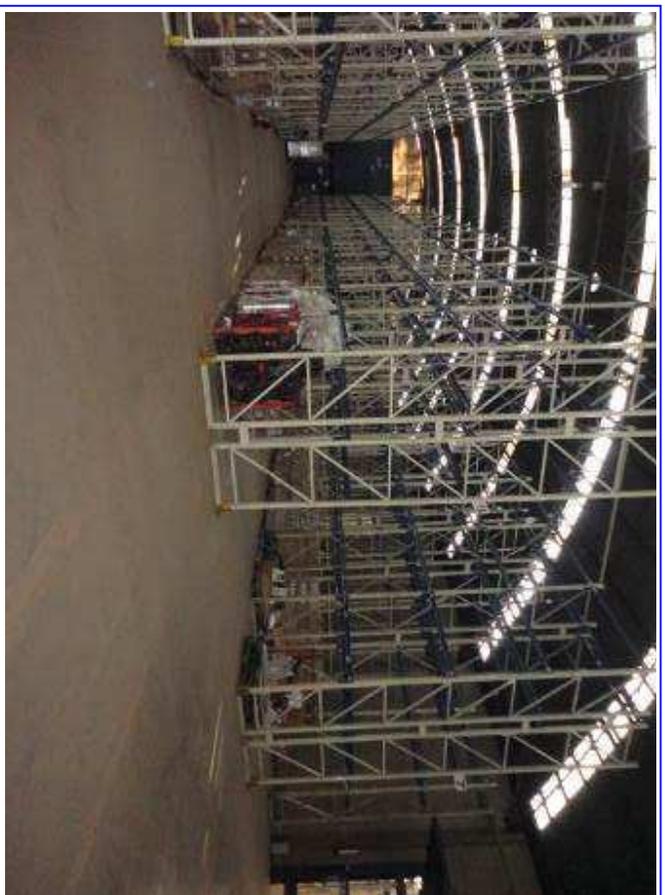
Av. Brigadeiro Luis Antônio, 487 - 7º andar - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP 01317-909 - Fones: (11) 3168-8033 / 3111-3780

Site: www.appraisal.com.br - e-mail: appraisal@appraisal.com.br



FL.20/33

RUA MARTINHO CARDOZO COM IMÓVEL A DIREITA



GALPÃO

Av. Brigadeiro Luis Antônio, 487 - 7º andar - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP 01317-909 - Fones: (11) 3168-8033 / 3111-3780

Site: www.appraisal.com.br - e-mail: appraisal@appraisal.com.br

FL.21/33



GALPÃO



ÁREA ADMINISTRATIVA

Av. Brigadeiro Luis Antônio, 487 - 7º andar - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP 01317-909 - Fones: (11) 3168-8033 / 3111-3780

Site: www.appraisal.com.br - e-mail: appraisal@appraisal.com.br

FL.22/33



SALA



SALA DE REUNIÃO

Av. Brigadeiro Luis Antônio, 487 - 7º andar - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP 01317-909 - Fones: (11) 3168-8033 / 3111-3780

Site: www.appraisal.com.br - e-mail: appraisal@appraisal.com.br

FL.23/33



VESTIÁRIO



BANHEIRO

Av. Brigadeiro Luis Antônio, 487 - 7º andar - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP 01317-909 - Fones: (11) 3168-8033 / 3111-3780

Site: www.appraisal.com.br - e-mail: appraisal@appraisal.com.br

FL.24/33

IX. LOCALIZAÇÃO

Av. Brigadeiro Luis Antônio, 487 - 7º andar - Bela Vista - São Paulo - SP - CEP 01317-909 - Fones: (11) 3168-8033 / 3111-3780
Site: www.appraisal.com.br - e-mail: appraisal@appraisal.com.br

FL.26/33

X. FICHAS DE PESQUISA

FL.27/33

FICHA DE PESQUISA DE TERRENO NR 01

.Estado	: São Paulo
.Município	: Catanduva
.Bairro	: Parque Residencial Joaquim Lopes
.Endereço	: Rua Martinho Cardozo
.Zona	: Urbana
.Índice Adotado	: 67,90
.Área Total	: 5.000,00 m ²
.Melhoramentos	: Água, Luz, Força, Guias, Sarjetas e Pavimentação
.Topografia	: Plana
.Oferta	: R\$ 1.200.000,00
.Informante	: Alternativa Imobiliária (17) 3531-0000
.Cálculo do Preço Unitário à Vista para	: Julho / 2017
$\text{R\$ } 1.200.000,00 \times 0,90 / 5.000,00 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 216,00 / \text{m}^2$	
Pesquisador	: R.F.

FICHA DE PESQUISA DE TERRENO NR 02

.Estado	: São Paulo
.Município	: Catanduva
.Bairro	: Parque Residencial Joaquim Lopes
.Endereço	: Rua Martinho Cardozo
.Zona	: Urbana
.Índice Adotado	: 61,11
.Área Total	: 5.000,00 m ²
.Melhoramentos	: Água, Luz, Força, Guias, Sarjetas e Pavimentação
.Topografia	: Plana
.Oferta	: R\$ 1.000.000,00
.Informante	: Alternativa Imobiliária (17) 3531-0000
.Cálculo do Preço Unitário à Vista para	: Julho / 2017
.R\$ 1.000.000,00 x 0,90 / 5.000,00 m² = R\$ 180,00 /m²	
Pesquisador	: R.F.

FL.29/33

FICHA DE PESQUISA DE TERRENO NR 03

.Estado	: São Paulo
.Município	: Catanduva
.Bairro	: Parque Residencial Agudo Romão
.Endereço	: Rua Agudos
.Zona	: Urbana
.Índice Adotado	: 95,06
.Área Total	: 1.147,60 m ²
.Melhoramentos	: Água, Luz, Força, Guias, Sarjetas e Pavimentação
.Topografia	: Plana
.Oferta	: R\$ 575.000,00
.Informante	: Masocca Imóveis (17) 3524-4646
.Cálculo do Preço Unitário à Vista para	: Julho / 2017
$\text{R\$ } 575.000,00 \times 0,90 / 1.147,60 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 450,94 / \text{m}^2$	
Pesquisador	: R.F.

FICHA DE PESQUISA DE TERRENO NR 04

.Estado	: São Paulo
.Município	: Catanduva
.Bairro	: Jardim Alpino
.Endereço	: Rua Cubatão
.Zona	: Urbana
.Índice Adotado	: 61,11
.Área Total	: 1.058,20 m ²
.Melhoramentos	: Água, Luz, Força, Guias, Sarjetas e Pavimentação
.Topografia	: Plana
.Oferta	: R\$ 260.000,00
.Informante	: Alternativa Imobiliária (17) 3531-0000
.Cálculo do Preço Unitário à Vista para	: Julho / 2017
.R\$ 260.000,00 x 0,90 / 1.058,20 m² = R\$ 221,13 /m²	
Pesquisador	: R.F.

FICHA DE PESQUISA DE TERRENO NR 05

.Estado	: São Paulo
.Município	: Catanduva
.Bairro	: Parque Residencial Augusto Romão
.Endereço	: Rua Bocaína
.Zona	: Urbana
.Índice Adotado	: 67,90
.Área Total	: 995,50 m ²
.Melhoramentos	: Água, Luz, Força, Guias, Sarjetas e Pavimentação
.Topografia	: Plana
.Oferta	: R\$ 300.000,00
.Informante	: Imobiliária Alternativa (17) 3531-0000
.Cálculo do Preço Unitário à Vista para	: Julho / 2017
.R\$ 300.000,00 x 0,90 / 995,50 m² = R\$ 271,22 /m²	
Pesquisador	: R.F.

FL.32/33

XI. ANEXO - PLANILHAS DE CÁLCULOS

FL.33/33

XII. DOCUMENTAÇÃO