

## LAUDO DE AVALIAÇÃO

**SOLICITANTE** : MARALOG DISTRIBUIÇÃO S/A.

**PROPRIETÁRIO** : MARALOG DISTRIBUIÇÃO S/A.

**LOCAL DO IMÓVEL** : RUA SÃO PAULO, Nº 1210  
**BAIRRO** : VILA SÃO LUIZ  
**MUNICÍPIO** : CATANDUVA  
**ESTADO** : SÃO PAULO

**TIPO DO IMÓVEL** : PRÉDIO COMERCIAL

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

**NR. DO LAUDO** : I-16.975 - P/ 12.991/17

**DATA BASE** : 17 DE JULHO DE 2017.

## ÍNDICE

<b>I. INTRODUÇÃO</b>	
1. OBJETIVO	03/37
2. DOCUMENTAÇÃO	03/37
3. NÍVEL DE PRECISÃO DA AVALIAÇÃO	03/37
4. NOTA	03/37
<b>II. VISTORIA</b>	
1. CONTEXTO GERAL	04/37
2. DESCRIÇÃO DO TERRENO	06/37
3. DESCRIÇÃO DA CONSTRUÇÃO	07/37
<b>III. AVALIAÇÃO</b>	
1. VALOR DO TERRENO PARA MERCADO	09/37
2. VALOR DA CONSTRUÇÃO PARA MERCADO	10/37
3. RESUMO DE VALORES	11/37
<b>IV. METODOLOGIA</b>	
1. TERRENO	12/37
2. CONSTRUÇÃO	12/37
<b>V. CRITÉRIO</b>	
1. VALOR DE MERCADO	13/37
2. VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA	13/37
<b>VI. TRATAMENTO DOS ELEMENTOS COLETADOS - FATORES UTILIZADOS</b>	14/37
<b>VII. ENCERRAMENTO</b>	
1. VALOR TOTAL DO IMÓVEL PARA MERCADO	18/37
2. VALOR TOTAL DO IMÓVEL PARA LIQUIDAÇÃO FORÇADA	18/37
<b>VIII. FOTOGRAFIAS</b>	19/37
<b>IX. LOCALIZAÇÃO</b>	27/37
<b>X. FICHAS DE PESQUISA</b>	29/37
<b>XI. ANEXO - PLANILHAS DE CÁLCULOS / 04 PÁGINAS</b>	36/37
<b>XII. DOCUMENTAÇÃO / 11 PÁGINAS</b>	37/37

## 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 prédio comercial.

### 2. DOCUMENTAÇÃO

A documentação fornecida pelo solicitante para a elaboração deste Laudo de Avaliação compreende: Matrícula nº 7.459, lavrada pelo Primeiro Cartório de Registro de Imóveis e Anexos de Catanduva, com última averbação em 28 de abril de 2017 e Guia do IPTU 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 São Paulo**, sob o n.º 1210, Bairro Vila São Luiz, Município de Catanduva, Estado de São Paulo.

Está posicionado na quadra delimitada pelo logradouro de situação, Praça Primeiro de Maio, Rua Brasil e Parque das Américas.

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 São Paulo** tem características de via principal, atendendo ao tráfego de interligação entre bairros.

Desenvolve-se em traçado retilíneo sobre perfil plano, é dotada de uma pista de rolamento pavimentada em asfalto, com guias e sarjetas, mão direcional dupla, 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 Avenida São Domingos e Rua Olímpia.

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

FL.5/37

#### 1.4. TIPO DE OCUPAÇÃO CIRCUNVIZINHA

A região possui ocupação homogênea caracterizada por residências do tipo unifamiliar, edifícios comerciais, com predominância horizontal e por estabelecimentos comerciais tais como: galpões, restaurantes e bares, com densidade de edificação média e nível econômico médio.

#### 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	: 11.000,00 m <sup>2</sup>
. Configuração	: regular
. Topografia	: plana
. Solo	: seco

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

- 1 - Matrícula nº 7.459, 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 prédio comercial, que será descrito separadamente de acordo com os padrões e/ou utilização :

#### CONSTRUÇÃO N.º 01 : GALPÃO

Construção com um pavimento, edificada 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.

O galpão possui toda a infraestrutura necessária para o funcionamento de um supermercado, contando com sistema de ar-condicionado central, sistema de sprinklers, sistema de detecção de fumaça, central de alarme de incêndio e geradores, estacionamento, pavimentação externa, iluminação e muros.

#### Dependências / Revestimentos Básicos Internos :

##### Loja :

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

##### Cozinha :

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

**Banheiros :**

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

**Área de acesso às Câmaras :**

Forro	: estrutura metálica com telhas aparente
Paredes	: cerâmica
Piso	: cerâmico
Portas	: isopainel

- **Estado de Conservação** : B : entre novo e regular
- **Idade Real Estimada** : 10 anos
- **Pé Direito** : 12,00 m
- **Área Construída** : 6.292,80 m<sup>2</sup>
- **Vida Útil Remanescente** : 65 anos

**Nota** : A área citada foi obtida do IPTU fornecido 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\$ 511,10 /m <sup>2</sup>
. Área do Terreno	: 11.000,00 m <sup>2</sup>
<b>. Valor do Terreno para Mercado</b>	<b>: R\$ 5.622.100,00</b>

FL.10/37

## 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 <sup>2</sup> )	VALOR UNIT. NOVO R\$/m <sup>2</sup> (R8N)	IDADE % DA VIDA	ESTADO EDIFICAÇÃO	COEF. DE DEPRECIÇÃO	VALOR UNIT. DEPRECIADO R\$/m <sup>2</sup>	VALOR TOTAL R\$
1	Galpão	10	75	6.292,80	2.120,47	13%	B	0,926	1.963,98	12.358.909,21
				<b>ÁREA TOTAL COBERTA</b>	<b>6.292,80</b>	<b>m<sup>2</sup></b>				<b>R\$ 12.358.910,00</b>

### 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\$ 5.622.100,00
. Valor da Construção para Mercado	: R\$ 12.358.910,00
. Valor do Imóvel para Mercado	: R\$ 17.981.010,00
<b>. Valor Total do Imóvel para Mercado</b>	<b>: R\$ 17.981.000,00</b>

#### 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\$ 17.981.010,00 \*  $(1 / (1+0,02618))^{18}$

R\$ (Valor do Imóvel de Liquidação Forçada) : R\$ 17.981.010,00 \* 0,6281

R\$ (Valor do Imóvel de Liquidação Forçada) : R\$ 11.293.490,00

**R\$ (Valor Total do Imóvel de Liquidação Forçada) : R\$ 11.293.000,00**

#### **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

**FATOR TOPOGRAFIA :**

Caído para os fundos :

Até 5%	= 0,95
De 5% até 10%	= 0,90
De 10% até 20%	= 0,80
Acima de 20%	= 0,70

Em aclave :

Até 10%	= 0,90
Até 20%	= 0,85
Acima de 20%	= 0,80



FL.17/37

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

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

**ONDE:**

- V = Valor comparativo
- Pc = Preço de compra
- Fo = Fator oferta
- S = Área do elemento comparativo
- Ft = Fator transposição (elemento avaliando e comparativo)
- Ftop = Fator topografia (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 São Paulo, sob o n.º 1210, Bairro Vila São Luiz, Município de Catanduva, Estado de São Paulo, com área de 11.000,00 m<sup>2</sup> de terreno e área de 6.292,80 m<sup>2</sup> de construção, é por nós avaliado para Valor de Mercado em R\$ 17.981.000,00 (Dezessete Milhões, Novecentos e Oitenta e Um 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 São Paulo, sob o n.º 1210, Bairro Vila São Luiz, Município de Catanduva, Estado de São Paulo, com área de 11.000,00 m<sup>2</sup> de terreno e área de 6.292,80 m<sup>2</sup> de construção, é por nós avaliado para Valor de Liquidação Forçada em R\$ 11.293.000,00 (Onze Milhões, Duzentos e Noventa e Três 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  
DIRETOR RESPONSÁVEL - CREA-SP. 51818

FL. 19/37

## VIII. FOTOGRAFIAS

FL.20/37



**RUA SÃO PAULO COM ENTRADA E SAÍDA 1**



**AVENIDA SÃO DOMINGOS COM ENTRADA E SAÍDA 2**

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](http://www.appraisal.com.br) - e-mail: [appraisal@appraisal.com.br](mailto:appraisal@appraisal.com.br)

FL.21/37



**RUA TANABI COM ENTRADA E SAÍDA PARA CARGA E DESCARGA**



**FACHADA DO IMÓVEL**

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](http://www.appraisal.com.br) - e-mail: [appraisal@appraisal.com.br](mailto:appraisal@appraisal.com.br)

FL.22/37



**SUPERMERCADO**



**SUPERMERCADO**

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](http://www.appraisal.com.br) - e-mail: [appraisal@appraisal.com.br](mailto:appraisal@appraisal.com.br)

FL.23/37

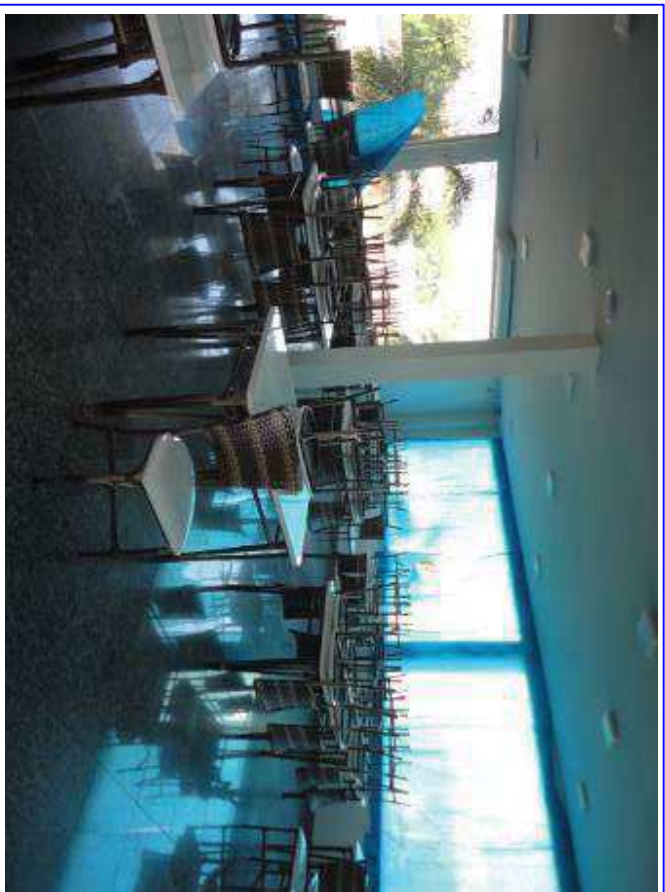


**SUPERMERCADO**



**CAFETERIA**

FL.24/37



**CAFETERIA**



**BANHEIRO**



FL.25/37



**AUDITÓRIO**



**VESTIÁRIO**

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](http://www.appraisal.com.br) - e-mail: [appraisal@appraisal.com.br](mailto:appraisal@appraisal.com.br)

FL.26/37



**COPA**



**CARGA E DESCARGA**

FL.27/37

## 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](http://www.appraisal.com.br) - e-mail: [appraisal@appraisal.com.br](mailto:appraisal@appraisal.com.br)



FL.29/37

## X. FICHAS DE PESQUISA

FL.30/37

## FICHA DE PESQUISA DE TERRENO NR 01

<b>.Estado</b>	: São Paulo
<b>.Município</b>	: Catanduva
<b>.Bairro</b>	: Centro
<b>.Endereço</b>	: Rua Icem
<b>.Zona</b>	: Urbana
<b>.Índice Adotado</b>	: 106,70
<b>.Área Total</b>	: 350,00 m <sup>2</sup>
<b>.Melhoramentos</b>	: Água, Luz, Força, Guias, Sarjetas e Pavimentação
<b>.Topografia</b>	: Plana
<b>.Oferta</b>	: R\$ 300.000,00
<b>.Informante</b>	: Sr. Júlio (11) 3521-1000
<b>.Cálculo do Preço Unitário à Vista para</b>	: Julho / 2017
<b>.R\$ 300.000,00 x 0,90 / 350,00 m<sup>2</sup> = R\$ 771,43 /m<sup>2</sup></b>	
<b>Pesquisador</b>	: R.F.

## FICHA DE PESQUISA DE TERRENO NR 02

<b>.Estado</b>	: São Paulo
<b>.Município</b>	: Catanduva
<b>.Bairro</b>	: Centro
<b>.Endereço</b>	: Rua Cachoeira Dourada
<b>.Zona</b>	: Urbana
<b>.Índice Adotado</b>	: 56,75
<b>.Área Total</b>	: 622,00 m <sup>2</sup>
<b>.Melhoramentos</b>	: Água, Luz, Força, Guias, Sarjetas e Pavimentação
<b>.Topografia</b>	: Aclive
<b>.Oferta</b>	: R\$ 250.000,00
<b>.Informante</b>	: Imobiliária Pró Imóveis (17) 3531-2545
<b>.Cálculo do Preço Unitário à Vista para</b>	: Julho / 2017
<b>.R\$ 250.000,00 x 0,90 / 622,00 m<sup>2</sup> = R\$ 361,74 /m<sup>2</sup></b>	
<b>Pesquisador</b>	: R.F.

## FICHA DE PESQUISA DE TERRENO NR 03

<b>.Estado</b>	: São Paulo
<b>.Município</b>	: Catanduva
<b>.Bairro</b>	: Centro
<b>.Endereço</b>	: Rua Pernambuco
<b>.Zona</b>	: Urbana
<b>.Índice Adotado</b>	: 63,05
<b>.Área Total</b>	: 1.300,00 m <sup>2</sup>
<b>.Melhoramentos</b>	: Água, Luz, Força, Guias, Sarjetas e Pavimentação
<b>.Topografia</b>	: Aclive
<b>.Oferta</b>	: R\$ 400.000,00
<b>.Informante</b>	: Imobiliária Moscatel (17) 99775-4893
<b>.Cálculo do Preço Unitário à Vista para</b>	: Julho / 2017
<b>.R\$ 400.000,00 x 0,90 / 1.300,00 m<sup>2</sup> = R\$ 276,92 /m<sup>2</sup></b>	
<b>Pesquisador</b>	: R.F.



FL.33/37

## FICHA DE PESQUISA DE TERRENO NR 04

<b>.Estado</b>	: São Paulo
<b>.Município</b>	: Catanduva
<b>.Bairro</b>	: Centro
<b>.Endereço</b>	: Rua Pernambuco
<b>.Zona</b>	: Urbana
<b>.Índice Adotado</b>	: 63,05
<b>.Área Total</b>	: 473,00 m <sup>2</sup>
<b>.Melhoramentos</b>	: Água, Luz, Força, Guias, Sarjetas e Pavimentação
<b>.Topografia</b>	: Aclive
<b>.Oferta</b>	: R\$ 190.000,00
<b>.Informante</b>	: JPE Imobiliária (17) 3521-1327
<b>.Cálculo do Preço Unitário à Vista para</b>	: Julho / 2017
<b>.R\$ 190.000,00 x 0,90 / 473,00 m<sup>2</sup> = R\$ 361,52 /m<sup>2</sup></b>	
<b>Pesquisador</b>	: R.F.

## FICHA DE PESQUISA DE TERRENO NR 05

.Estado	: São Paulo
.Município	: Catanduva
.Bairro	: Centro
.Endereço	: Rua Higienópolis
.Zona	: Urbana
.Índice Adotado	: 97,00
.Área Total	: 308,00 m <sup>2</sup>
.Melhoramentos	: Água, Luz, Força, Guias, Sarjetas e Pavimentação
.Topografia	: Plana
.Oferta	: R\$ 150.000,00
.Informante	: Masocca Imobiliária (17) 99624-4646
.Cálculo do Preço Unitário à Vista para	: Julho / 2017
.R\$ 150.000,00 x 0,90 / 308,00 m <sup>2</sup> = R\$ 438,31 /m <sup>2</sup>	
Pesquisador	: R.F.

## FICHA DE PESQUISA DE TERRENO NR 06

<b>.Estado</b>	: São Paulo
<b>.Município</b>	: Catanduva
<b>.Bairro</b>	: Centro
<b>.Endereço</b>	: Rua Pernambuco
<b>.Zona</b>	: Urbana
<b>.Índice Adotado</b>	: 63,05
<b>.Área Total</b>	: 473,00 m <sup>2</sup>
<b>.Melhoramentos</b>	: Água, Luz, Força, Guias, Sarjetas e Pavimentação
<b>.Topografia</b>	: Plana
<b>.Oferta</b>	: R\$ 200.000,00
<b>.Informante</b>	: Imobiliária Monteiro (17) 98211-1512
<b>.Cálculo do Preço Unitário à Vista para</b>	: Julho / 2017
<b>.R\$ 200.000,00 x 0,90 / 473,00 m<sup>2</sup> = R\$ 380,55 /m<sup>2</sup></b>	
<b>Pesquisador</b>	: R.F.

FL.36/37

## XI. ANEXO - PLANILHAS DE CÁLCULOS

FL.37/37

## XII. DOCUMENTAÇÃO

- LAUDO DE CONSTATAÇÃO -  
CONSTATAÇÃO E ORÇAMENTO.

Trabalho elaborado por solicitação de MARALOG DISTRIBUICAO S/A

Versa o presente trabalho, **constatar e orçar reforma predial** em relação às benfeitorias edificadas que foram afetadas parcialmente em incêndio em prédio identificado no corpo deste laudo.

**\*WILSON ROBERTO DONATO FILHO EIRELI,**

Empresa de Engenharia contratado pelo MARANHÃO ATACADO S.A, vem **APRESENTAR LAUDO DE CONSTATAÇÃO E ORÇAMENTO**, o que faz nos seguintes termos abaixo aduzidos:

\*WILSON ROBERTO DONATO FILHO

Engenheiro Civil e Engenheiro de Segurança do trabalho inscrito/ativo no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo; Membro Titular do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (IBAPE/SP); Analista de Sistemas; Técnico de Contabilidade; pós-graduado em Eng. de Estruturas no Moura Lacerda; pós-graduando em Auditoria, Avaliação e Perícia de Engenharia; Graduando em Engenharia da Computação na Universidade Virtual de São Paulo; graduando em Tecnólogo de Gestão Imobiliária.

## **(1) PRELIMINARES**

Este trabalho apresenta como resultado final um orçamento para execução de Serviços de Engenharia após constatação das condições gerais da edificação. As benfeitorias erigidas estão em terreno matriculado sob número 7.459 do Primeiro CRI de Catanduva/SP e conforme cadastro municipal seguinte:

<b>Código:</b>	01067101	<b>Identificação:</b>	710374047501001
<b>Proprietário:</b>	MARALOG DISTRIBUICAO S.A.		
<b>Endereço:</b>	SAO DOMINGOS	<b>Nº:</b>	1491
<b>Lote:</b>		<b>Quadra:</b>	
<b>Complemento:</b>			
<b>Bairro:</b>	VILA GUZZO		
<b>Área do Terreno:</b>	13265.00	<b>Área do Imóvel:</b>	6390.65
		<b>Área Estabelecimento:</b>	6390.65

## **(2) DA VISTORIA E CONSTATAÇÃO**

Serão considerados no orçamento os seguintes serviços parciais:

- Escoramento para remoção de 1.104m<sup>2</sup> de cobertura e da estrutura metálica afetada pelo incêndio;
- Chapisco e reboco de 820m<sup>2</sup> de paredes Escoramento para remoção de 1.104m<sup>2</sup> de cobertura e da estrutura metálica afetada pelo incêndio.
- Portas e Janelas de vidro;

Serão considerados no orçamento os seguintes serviços totais:

- Pintura geral predial;
- Elétrica geral predial;
- Limpeza geral predial.

Não houve danos estruturais nos pilares de concreto no trecho do prédio sinistrado, sendo necessário recuperar apenas etapas da construção com anteriormente descrito.

Atualmente podemos classificar a edificação conforme quadro abaixo, ou seja, variando da necessidade de reparos simples e importante, com a ressalva do único reparo importante é em trecho aproximado de 15% do sistema de estrutura metálica e cobertura.

<b>Estado</b>	<b>Condições Físicas do Imóvel</b>
Estado 1	Novo
Estado 1,5	Entre novo e regular
Estado 2	Regular
Estado 2,5	Entre regular e reparos simples
<b>Estado 3</b>	<b>Reparo simples</b>
<b>Estado 3,5*</b>	<b>Entre reparos simples e importantes</b>
Estado 4	Reparos importantes
Estado 4,5	Entre reparos importantes e sem valor
Estado 5	Sem valor

Após os serviços realizados relacionados ao orçamento elaborado neste trabalho, poderemos classificar a edificação conforme quadro abaixo, ou seja, variando entre Novo (estado 1) e entre novo/ regular (estado2).

<b>Estado</b>	<b>Condições Físicas do Imóvel</b>
<b>Estado 1</b>	<b>Novo</b>
<b>Estado 1,5</b>	<b>Entre novo e regular</b>
Estado 2	Regular
Estado 2,5	Entre regular e reparos simples
Estado 3	Reparo simples
Estado 3,5	Entre reparos simples e importantes
Estado 4	Reparos importantes
Estado 4,5	Entre reparos importantes e sem valor
Estado 5	Sem valor



**(3) ORÇAMENTO**

(3.1) Mobilização	R\$ 15.000,00
(3.2) Escoramento da cobertura, retirada, bota fora e instalação da estrutura e cobertura afetada – 1.100m <sup>2</sup>	R\$ 721.897,81
(3.3) Chapisco e reboco* <sup>1</sup>	R\$ 31.200,00
(3.4) Portas de Vidro	R\$ 18.200,00
(3.5) Elétrica geral Predial – sem lâmpadas* <sup>2</sup>	R\$ 143.221,00
(3.6) Pintura geral	R\$ 83.338,00
(3.7) Lâmpadas	R\$ 11.594,14
(3.8) Revisão e complementação do sistema de incêndio	R\$ 34.538,00
(3.9) Limpeza Geral	R\$ 18.200,00

**Itens não considerados no orçamento: Taxa de BDI (Benefícios e Despesas Indiretas) e os seguintes itens: projetos ou cópias de projetos, emolumentos, ar condicionado e equipamentos.**

\*<sup>1</sup> Detalhamento – Chapisco e reboco

Servente		h	M.O.	5,21
Pedrisco	6.863,40	m <sup>2</sup>	MAT.	106,00
Cimento Portland CP II-E-32 (resistência: 32,00 MPa)		kg	MAT.	0,54
Mão-de-obra empreitada para execução de chapisco em parede interna		m <sup>2</sup>	EMPRESA	3,40
Ajudante		h	M.O.	5,21
Pedreiro		h	M.O.	6,33
Servente		h	M.O.	5,21
Argamassa pré-fabricada adesiva para revestimento interno e externo	24.222,80	kg	MAT.	1,11
Energia elétrica		kWh	MAT.	0,29
Argamassadeira elétrica, potência 3 HP, capacidade 3,5 m <sup>3</sup> /h - aquisição		un	EQ. AQ.	7.200,00

\*<sup>2</sup> Elétrica geral Predial

**INSTALAÇÕES ELÉTRICAS**

Luva de PVC rígido para eletroduto roscável Ø 25 mm (3/4")	un	800,000	2,28	1.824,58
Caixa de Ligação em chapa 18 de aço estampada, dimensões 4 x 2"	un	800,000	7,36	5.889,72
Eletroduto de PVC rígido roscável, com conexões , Ø 50 mm (1 1/2")	m	30,000	30,29	908,65

Curva 90 de PVC rígido para eletroduto roscável Ø 25 mm (3/4")	un	800,000	5,58	4.467,17
Disjuntor Bipolar termomagnético de 16 A em quadro de distribuição	un	60,000	89,11	5.346,73
Caixa de Entrada em chapa de aço, dimensões 900 x 1100 x 270 mm, potência de 20 a 25 Kw	un	1,000	1.349,54	1.349,54
Fio isolado de PVC seção 1,5 mm <sup>2</sup> - 750 V - 70°C	m	5.500,000	4,30	23.630,42
Disjuntor Bipolar termomagnético de 25 A em quadro de distribuição	un	50,000	73,27	3.663,74
Interruptor de corrente, uma tecla simples 10 A - 250 V	un	100,000	11,79	1.178,66
Tomada de corrente universal, 2 polos 10A - 250V	un	400,000	16,69	6.677,97
Poste Particular para edificação c/ potência instalada de 20 a 25 kW	un	1,000	1.797,09	1.797,09
Fio isolado de PVC seção 2,5 mm <sup>2</sup> - 750 V - 70°C	m	4.400,000	5,05	22.202,79
Eletroduto de PVC rígido roscável, com conexões, Ø 25 mm (3/4")	m	4.500,000	14,28	64.249,54

#### (4) CONCLUSÃO

Na soma dos serviços de (3.1)/(3.9), ou seja, R\$ 1.368.029,97, não há aplicação do B.D.I (37% - Bônus e despesas indiretas):

Valor de mão-de-obra e insumos	R\$ 1.077.188,95
BDI	1,37
Valor Global	<b>R\$ 1.475.748,86</b>

**um milhão, quatrocentos e setenta e cinco mil, setecentos e quarenta e oito reais e oitenta e seis centavos**

O objeto deste Laudo foi dado em dois temas:

**(4.1)** Constatar no imóvel objeto seu estado atual de conservação que está variando entre as necessidades de "Reparo Simples" (**Estado 3**) e "Entre reparos simples e importantes" (**Estado 3,5**).

**(4.2)** Elaborar orçamento de serviços necessários no imóvel objeto para que seu estado de conservação passe a variar de "Novo" (**Estado 1**) e "Entre novo e regular" (**Estado 1,5**).


### **(5) ENCERRAMENTO**

Segue o presente LAUDO DE CONSTATAÇÃO E ORÇAMENTO impresso em 06 páginas de um só lado, sendo a última datada e assinada. Este trabalho é de uso restrito do MARALOG DISTRIBUICAO S/A e está vinculado com a **ART 28027230190557535**.

**Se um profissional emite um orçamento e não tem segurança em executar os serviços de seu próprio orçamento, o mesmo não pode prosperar.** Neste caso concreto, o subscritor mantém o orçamento sem atualizações por 40 dias e se dispõe em executar os serviços aqui descritos emitindo ART e Nota Fiscal.

Em anexo, seguem a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), Cartão CNPJ da empresa contratada e currículo profissional do responsável técnico.

Catanduva-SP, 07 de maio de 2019.



Wilson Roberto Donato Filho  
CREA:5061716717  
Eng. Civil e de Segurança do Trabalho