

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS URBANOS

### 1. SOLICITANTE:

Recuperação Judicial de Supermercados Alto da Posse Ltda -

Processo: 0011290-44.2010.8.19.0038.

### 2. PROPRIETÁRIA:

Supermercados Alto da Posse Ltda.

### 3. OBJETOS DA AVALIAÇÃO:

#### 1º) Imóvel na Rua Oliveiros Rodrigues Alves, nº 304, Posse, Nova Iguaçu, RJ.

- Matrícula nº 24.513 do 2º Ofício de Nova Iguaçu, RJ.

#### 2º) Imóvel na Rua Orlanda, nº 21, Posse, Nova Iguaçu, RJ.

- Matrícula nº 31.543 do 2º Ofício de Nova Iguaçu, RJ.

### 4. CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO:

O bairro da Posse é distrito do município de Nova Iguaçu, que compõem a Região Metropolitana do Rio de Janeiro. Localiza-se a noroeste e distante 28 km da capital fluminense.

O perfil sócio-econômico da região é considerado médio-baixo, entretanto atingindo elevado índice de desenvolvimento humano municipal nos últimos anos.

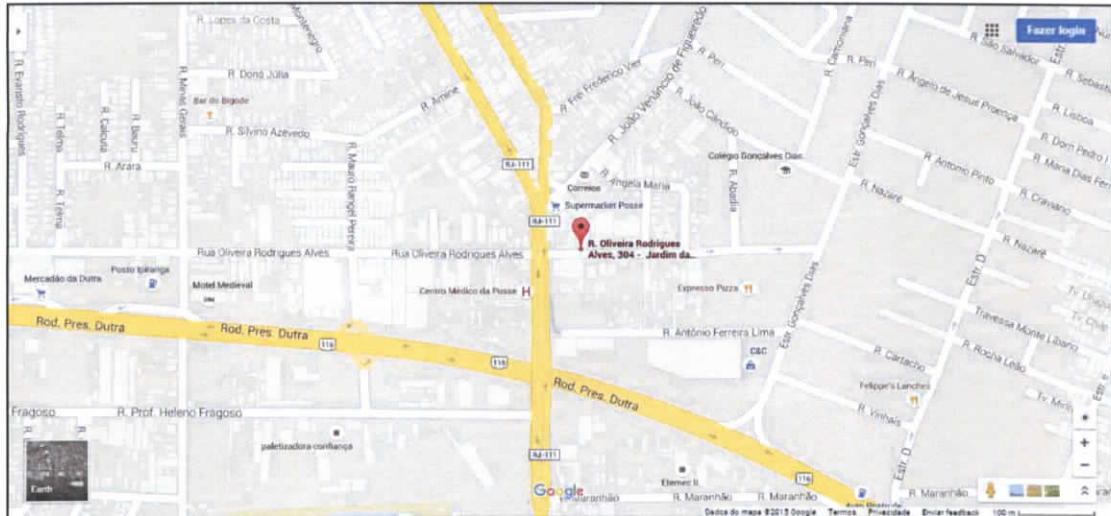
Região: Perímetro urbano consolidado e de baixa densidade com preponderância de ocupações de uso residencial e área de negócios local nos diversos segmentos econômicos.

*Viriato Augusto B. Neto*  
Engº. Civil  
CREA 821038622-D

## Logradouros:

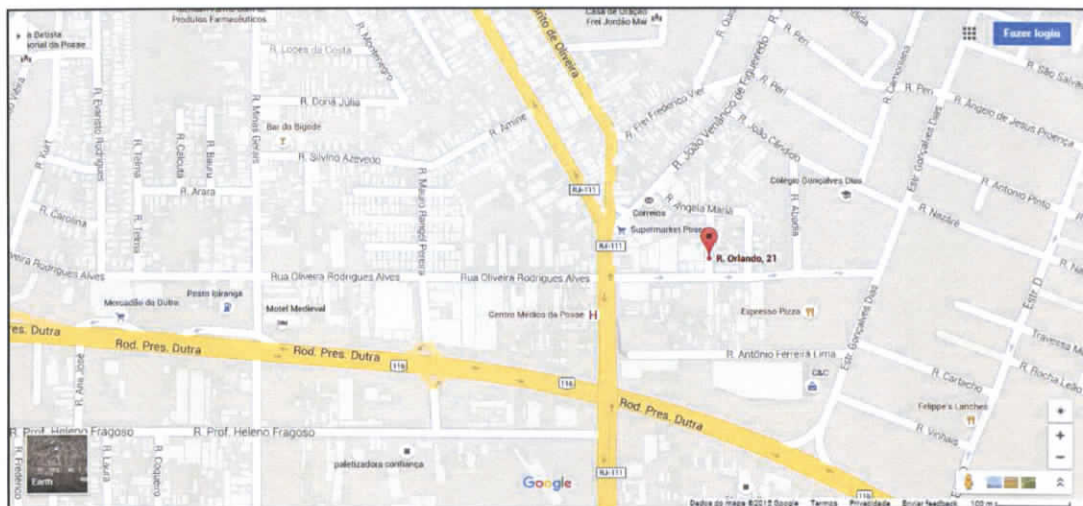
### ➤ **Rua Oliveiros Rodrigues Alves**

Trata-se de via coletora, de fácil acesso a Rodovia Presidente Dutra, sentido Rio de Janeiro-São Paulo, pavimentada, com aproximadamente 15m de largura.



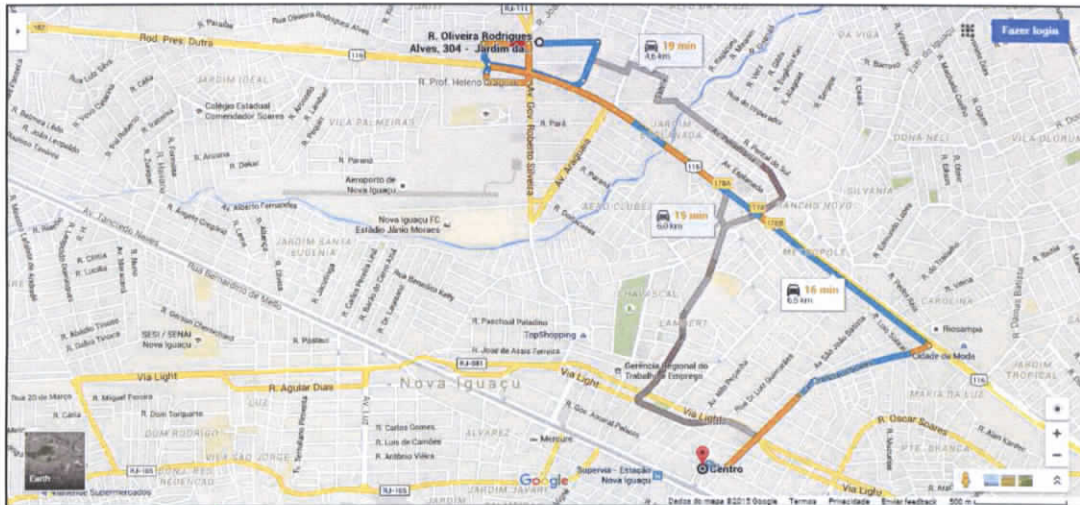
### ➤ **Rua Orlanda**

Trata-se de via local, pavimentada, com aproximadamente 12m de largura.



*Viriato Augusto B. Neto*  
Eng<sup>o</sup>. Civil  
CREA 821038622-D

▪ DISTÂNCIA DOS IMÓVEIS AO CENTRO COMERCIAL DE NOVA IGUAÇU:



5. DESCRIÇÃO SUMÁRIA DOS BENS:

5.1. Imóvel na Rua Oliveiros Rodrigues Alves, nº 304, Posse, Nova Iguaçu, RJ, correspondente ao 1º Distrito do Município.

Benfeitorias:

- **Prédio Comercial** de 04 pavimentos, cercado por muro com acesso ao imóvel por portão metálico, corredor de acesso ao prédio com aproximadamente 0,90cm e porta de entrada em alumínio. O prédio encontra-se localizado junto à margem direita do terreno, em estrutura de concreto armado, fechamentos de alvenaria de tijolos revestidos, cobertura de telhas metálicas onduladas sobre armação metálica, fachadas com revestimento comum com pintura plástica, alternado com esquadrias de alumínio e vidros canelados e lisos, acabamentos de pisos, de modo geral, revestidos com cerâmica decorada, sendo em "paviflex" na sala dupla do 1º Pavimento e piso cimentado no 3º e 4º Pavimentos; paredes com azulejos decorados nos banheiros e copas; revestimento em massa lisa com pintura PVA nas demais paredes; forro rebaixado com gesso liso e luminárias fluorescentes embutidas, exceto numa das saletas do 1º Pavimento que é em madeira, soleiras e peitoris em granito, bancada de granito com pia de inox nas copas, louças sanitárias em cor, esquadrias internas de madeira, portas das salas dos diretores e de reuniões e fechamento do jardim interno em vidro temperado liso; porta metálica na portaria e uma escada em concreto armado revestida com granito polido.

*Viníto Augusto B. Neto*  
Engº. Civil  
CREA 821038622-D



Descrição dos Pavimentos:

1º Pavimento: Ambiente composto por hall da escada revestido em granito, circulação externa, amplo salão com 01 sala aos fundos, 02 áreas para arquivo e conjunto de banheiros.

2º Pavimento: Ambiente subdividido em 05 salas e conjunto de banheiros, composto por hall da escada revestido em granito, circulação externa, área de recepção e jardim interno com prisma de iluminação e ventilação naturais.

3º Pavimento: Ambiente composto por hall da escada revestido em granito, circulação externa, pequena sala frontal, amplo salão (sem divisórias) que percorre toda extensão do pavimento e ao fundo por vão ocupado pelo jardim interno.

4º Pavimento: Ambiente composto por hall da escada revestido em granito, circulação externa, área de terraço, sem laje, coberta por telhas de amianto, parcialmente fechada nas laterais por material de alumínio com PVC e ao fundo por vão ocupado pelo jardim interno.

Estado Físico: Regular Conservação.

Idade Aparente: 15 anos.

**Obs.: Prédio Comercial não averbado na matrícula do Registro de Imóveis.**

- **Galpão 01**, situado entre o Prédio Comercial e o Galpão 02, recuado do muro frontal, com amplo portão, doca para carga e descarga de até 02 caminhões, rampa de acesso para circulação de pessoas e materiais, casa de força do lado esquerdo, casa de bomba d'água e de instalação de gás para 06 botijões do lado direito, ao fundo rampa de acesso à Loja. Cobertura de amianto com diversas telhas plásticas translúcidas. Bom estado de conservação.

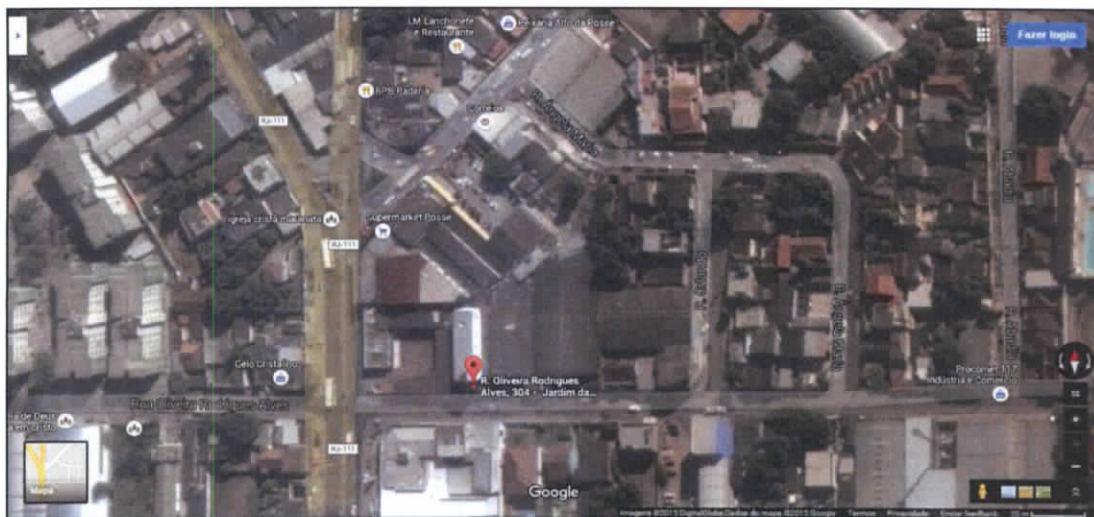
- **Galpão 02**, em estrutura de concreto armado e alvenaria de tijolos, fechado nas laterais por bloco de concreto, totalmente murado na parte da frente, sem portão de acesso, com plataforma de embarque, prateleiras do lado esquerdo e jirau pequeno em concreto armado ao fundo. Possui uma área de afastamento frontal, na qual contém dependência de apoio e conjunto de sanitários. Cobertura de telhas de fibrocimento, intercaladas com telhas plásticas translúcidas sobre treliças metálicas e tirantes em ferro, telhado com estrutura em aço. Mau estado de conservação. Necessitando de reparos.

**Obs.: Acesso por portal lateral do imóvel da Rua Orlanda nº 21, Posse, Nova Iguaçu, RJ.**

*Viriato Augusto P. Neto*  
Engº. Civil  
CREA 821038622-D

**Terreno:** 50,00m de frente para a rua Oliveiros Rodrigues Alves, 59,50m de largura na linha dos fundos e de extensão da frente aos fundos, do lado direito 36,00m e do lado esquerdo 65,60m, **perfazendo a área de 2.517,80m<sup>2</sup>**; limitando, à direita com Guinle Irmãos ou sucessores, à esquerda e nos fundos com Antonio de Oliveira ou sucessores, distante 40,00m da esquina da Avenida Governador Roberto Silveira, à direita.

#### **Vista Aérea:**



#### 5.1.1. DIAGNÓSTICO DO MERCADO:

PMCCDDM - Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m<sup>2</sup>) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o *Critério Excludente de Chauvenet* e o tratamento estatístico fundamentou-se na *Teoria Estatística das Pequenas Amostras* (n<30) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

#### 5.1.2. RESULTADO DA AVALIAÇÃO:

De acordo com as diretrizes do mercado imobiliário e os aspectos físicos e jurídicos do imóvel, levando-se em conta as depreciações pelo atual estado de conservação, a necessidade de reparos e os gravames pendentes, estima-se o valor de:

**RS 2.200.000,00 (dois milhões e duzentos mil reais)**

Viriato Augusto P. Neto  
Eng<sup>o</sup>. Civil  
CREA 821038622-D



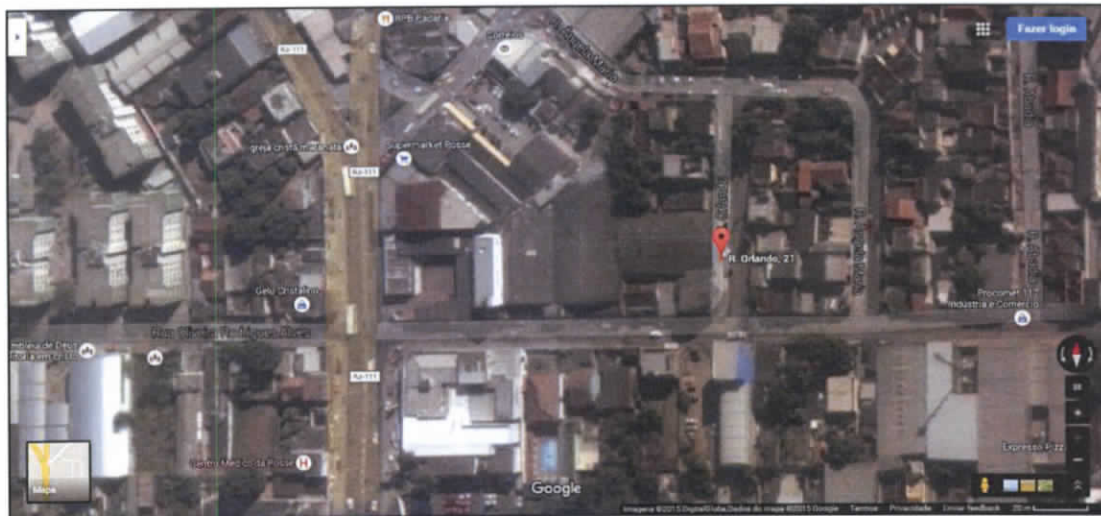
## 5.2. Imóvel na Rua Orlanda, nº 21, Posse, Nova Iguaçu, RJ, correspondente ao 1º Distrito do Município.

### Benfeitorias:

- **Galpão**, com amplo portão de aço, doca para carga e descarga de até 02 caminhões no lado direito, totalmente fechado por blocos de concreto, contendo à direita conjunto de sanitários. Cobertura de telhas de fibrocimento, intercaladas com exaustores aeólicos e telhas plásticas translúcidas sobre treliças metálicas e tirantes em ferro. O galpão está construído sobre toda área do terreno. Regular estado de conservação.

**Terreno:** 24,00m de frente para a rua Orlanda, igual largura nos fundos, por 36,00m de ambos os lados, **com 864m<sup>2</sup>**, confrontando à direita com o lote 27 de Antonio de Oliveira ou sucessores, à esquerda com o lote 24 de Orlanda de Oliveira Figueiredo ou sucessores e nos fundos com terrenos de Guinle Irmãos ou sucessores, distando 5,37m do início da curva de concordância com a rua Oliveiros Rodrigues Alves, à direita, o qual corresponde ao lote 25 que é oriundo do remembramento dos lotes 25 e 26.

### Vista Aérea:



### 5.2.1. DIAGNÓSTICO DO MERCADO:

PMCCDDM - Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Para a avaliação do imóvel foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com

*Viriato Augusto B. Neto*  
Eng<sup>o</sup>. Civil  
CREA 821038622-D

imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m<sup>2</sup>) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o *Critério Excludente de Chauvenet* e o tratamento estatístico fundamentou-se na *Teoria Estatística das Pequenas Amostras* (n<30) com a distribuição 't' de *Student* com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

#### 5.2.2. RESULTADO DA AVALIAÇÃO:

De acordo com as diretrizes do mercado imobiliário e os aspectos físicos e jurídicos do imóvel, levando-se em conta as depreciações pelo atual estado de conservação, a necessidade de alguns reparos e os gravames pendentes, estima-se o valor de:

**RS 1.050.000,00 (Um milhão e cinquenta reais)**

#### 6. PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS:

Período de referência: janeiro de 2016.

#### 7. FINALIDADE DO PARECER TÉCNICO:

LPA - Levantamento Patrimonial.

#### 8. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

Determinação dos valores de mercado.

#### 9. IDENTIFICAÇÃO DO BEM AVALIANDO:

Período da vistoria: dezembro de 2015.

#### 10. OBSERVAÇÕES COMPLEMENTARES IMPORTANTES:

Este parecer técnico foi elaborado com observância aos documentos acostados às fls. 5526/5535, 5536/5547, 6797/6802 e 8456/8481.

#### 11. LOCAL E DATA DO PARECER TÉCNICO:

Rio de Janeiro, 26 de janeiro de 2016.



\_\_\_\_\_  
Viriato Augusto B. Neto  
Eng<sup>o</sup>. Civil  
CREA 821038622-D

## LAUDO FOTOGRAFICO

1º) Imóvel na Rua Oliveiros Rodrigues Alves, nº 304, Posse, Nova Iguaçu, RJ.

- Prédio Comercial:



Figura 1 - ACESSO AO PRÉDIO COMERCIAL



Figura 2 - ENTRADA DO PRÉDIO COMERCIAL

*Viriato Augusto B. Neto*  
Engº. Civil  
CREA 821038622-D



**1º Pavimento:**



Figura 3 - HALL DA ESCADA

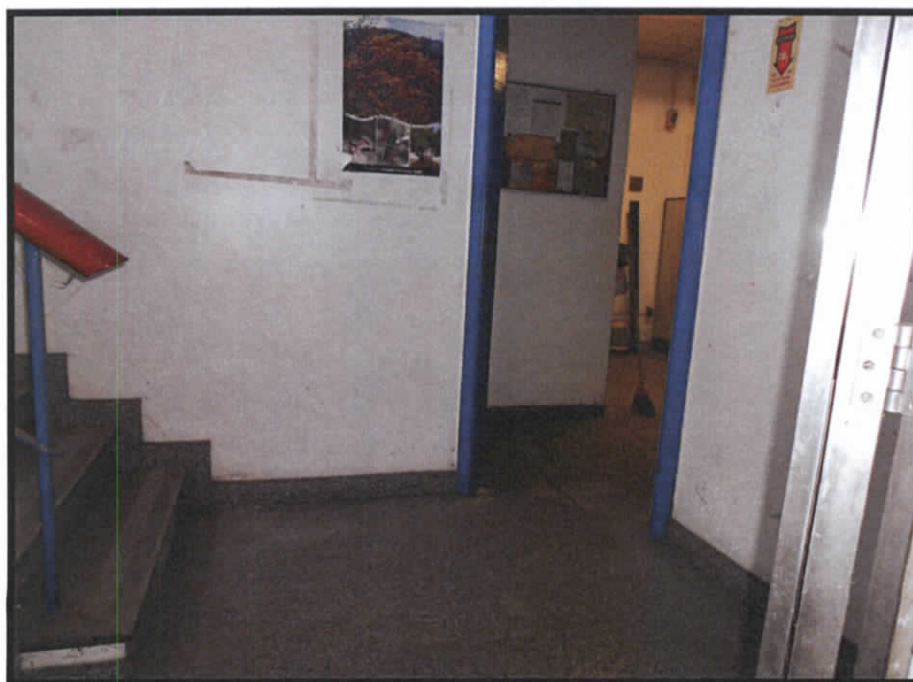


Figura 4 - CIRCULAÇÃO EXTERNA

Viriato Augusto P. Neto  
Engº. Civil  
CREA 821038622-D



Figura 5 - AMPLO SALÃO



Figura 6 - SALA E ÁREAS PARA ARQUIVO

*Viriato Augusto E. Neto*  
Eng<sup>o</sup>. Civil  
CREA 821038622-D



Figura 7 - CONJUNTO DE SANITÁRIOS

2º Pavimento:

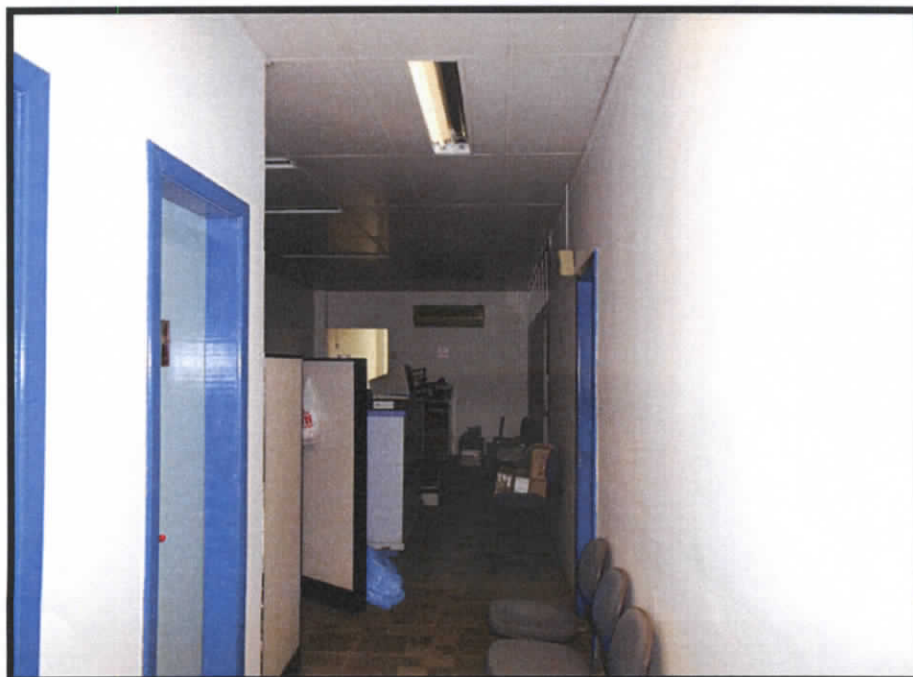


Figura 8 - ENTRADA DO 2º PAVIMENTO

*Vir. do Augusto E. Neto*  
Eng<sup>o</sup>. Civil  
CREA 821038622-D





Figura 9 - ÁREA DE RECEPÇÃO



Figura 10 - SALA FRONTAL 01

Viriato Augusto P. Neto  
Eng. Civil  
CREA 821038622-D

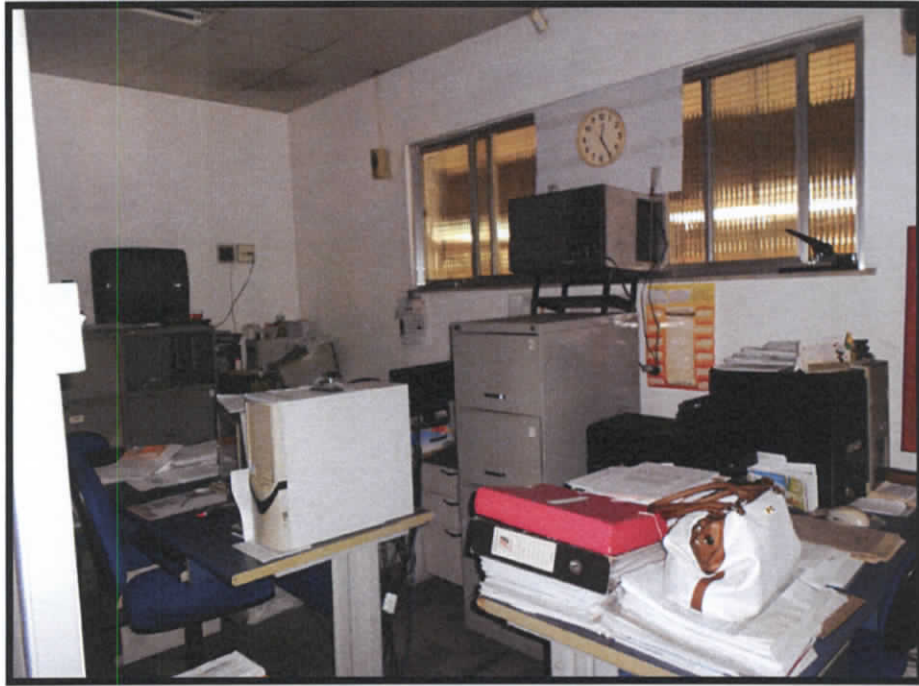


Figura 11 - SALA FRONTAL 02



Figura 12 - CORREDOR

Viriato Augusto B. Neto  
Eng<sup>o</sup>. Civil  
CREA 821038622-D



Figura 13 – SALA AO FUNDO



Figura 14 - JARDIM INTERNO

*Viriato Augusto s. Neto*  
Eng. Civil  
CREA 821038622-D



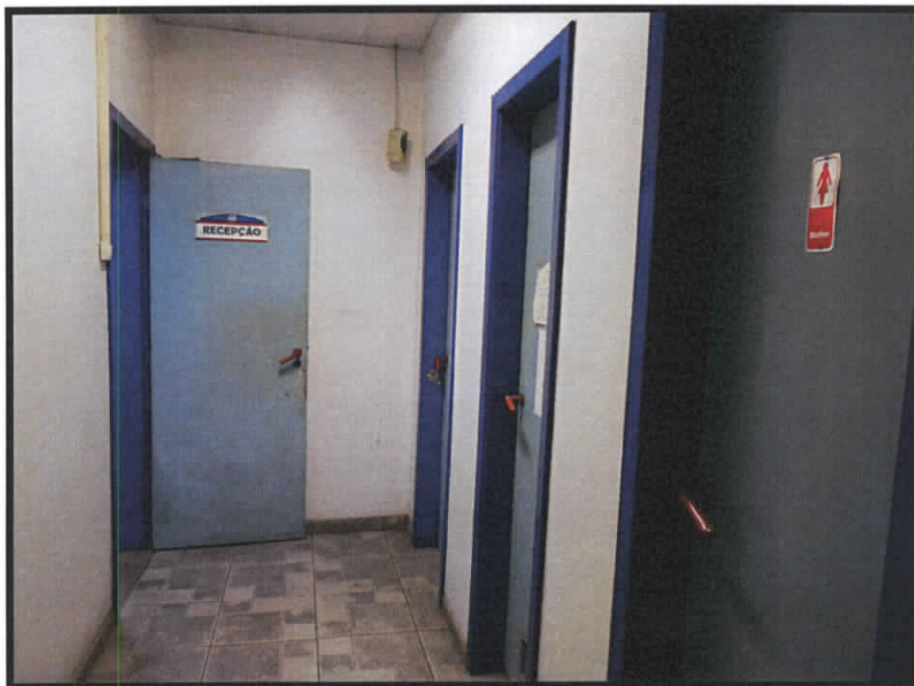


Figura 15 - CONJUNTO DE SANITÁRIOS

3º Pavimento:

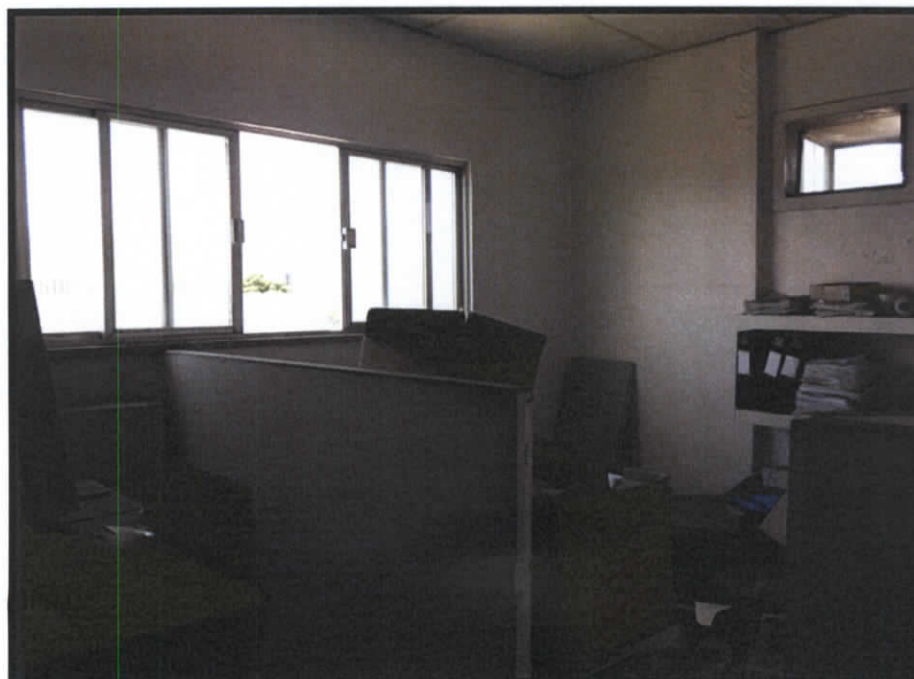


Figura 16 - SALA FRONTAL

*Viriato Augusto*  
Engº. Civil  
CREA 821038622-D



Figura 17 – VISTA PELA FRENTE DO AMPLO SALÃO



Figura 18 - VISTA PELOS FUNDOS DO AMPLO SALÃO

*Viriato Augusto S. Neto*  
Eng.º Civil  
CREA 821038622-D



Figura 19 - HALL DA ESCADA

**4º Pavimento:**



Figura 20 - HALL DA ESCADA

*Viriato Augusto F. Neto*  
Engº. Civil  
CREA 821038622-D





Figura 21 - ÁREA DE TERRAÇO

- Galpão 01:

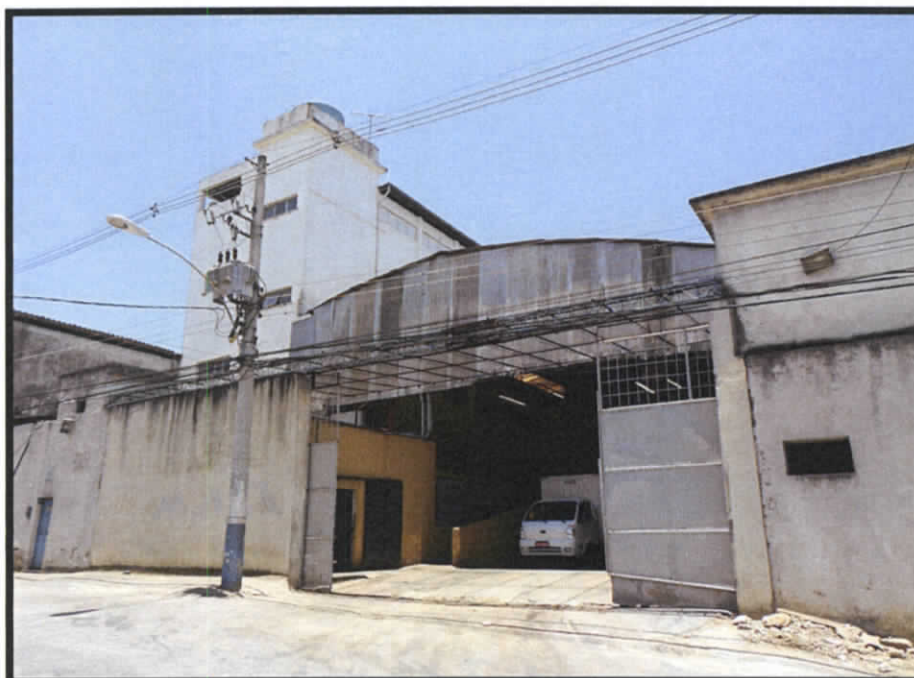


Figura 22 - ÁREA FRONTAL

*Vir. do Augusto P. Neto*  
Eng<sup>o</sup>. Civil  
CREA 821038622-D



Figura 23 - DOCA PARA 02 CAMINHÕES



Figura 24 - CASA DE INSTALAÇÃO DE GÁS COM 06 BOTIÕES

Viriato Augusto de Melo  
Eng.º Civil  
CREA 821038622-D

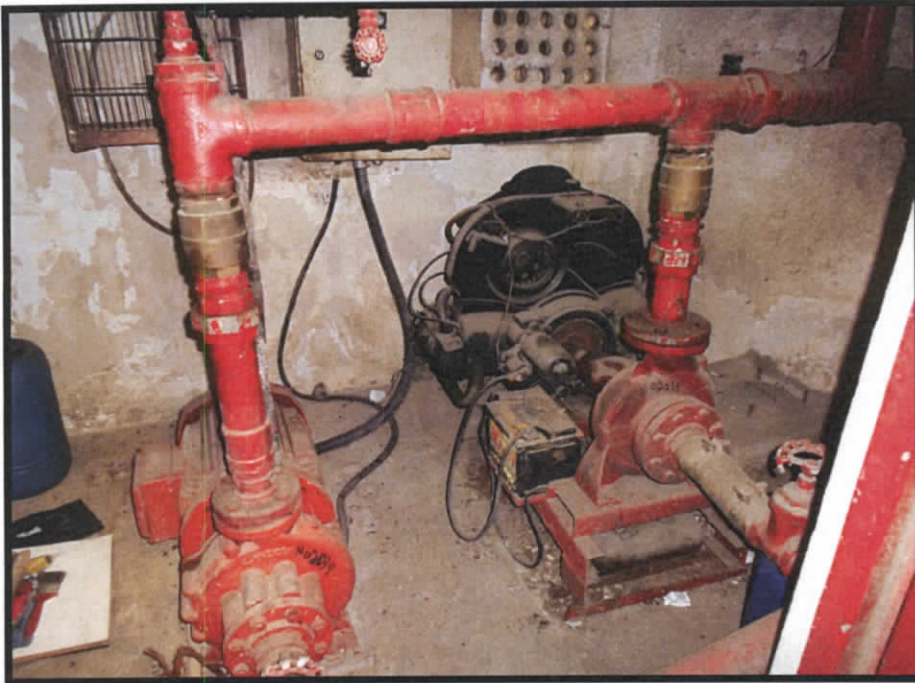


Figura 25 - CASA DE BOMBA D'ÁGUA



Figura 26 - CASA DE FORÇA

Viriato Augusto P. Neto  
Eng<sup>o</sup>. Civil  
CREA 821038622-D





Figura 27 - VISTA INTERNA DA PARTE FRONTAL DO GALPÃO



Figura 28 - VISTA INTERNA PELOS FUNDOS DO GALPÃO

Viriato Augusto P. Neto  
Eng<sup>o</sup>. Civil  
CREA 821038622-D



Figura 29 - VISTA INTERNA PELOS FUNDOS DO GALPÃO

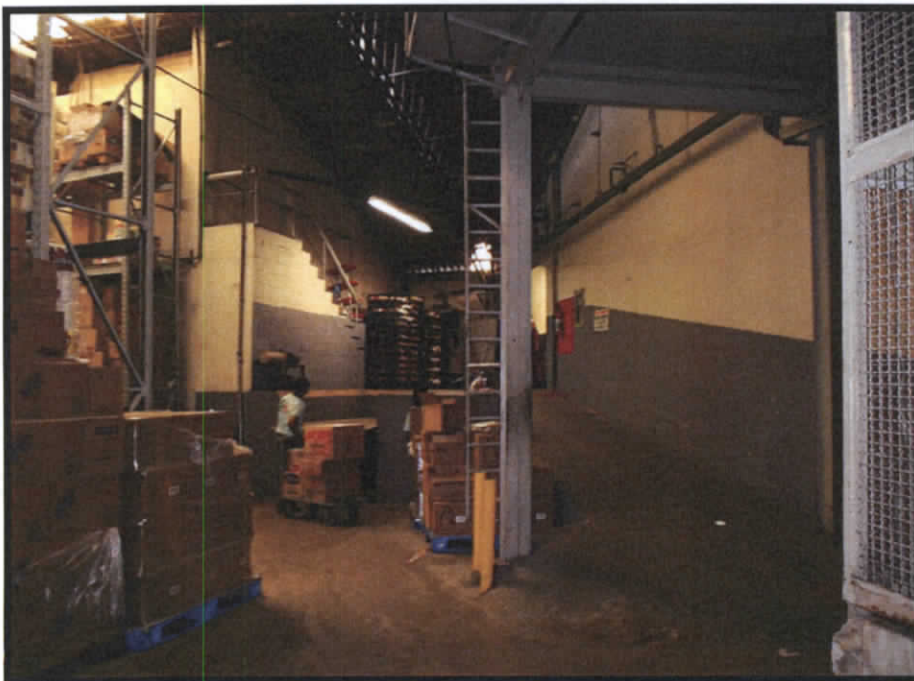


Figura 30 - RAMPA DE ACESSO À LOJA

*Vir. do Augusto P. Neto*  
Eng<sup>o</sup>. Civil  
CREA 821038622-D

- Galpão 02:



Figura 31 - ÁREA FRONTAL TOTALMENTE MURADA

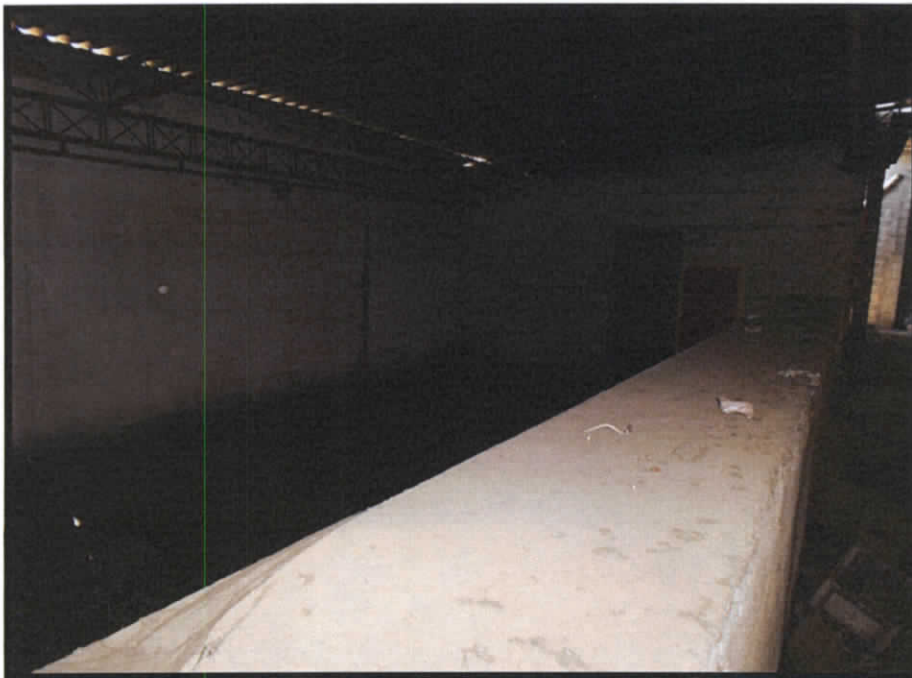


Figura 32 - AFASTAMENTO FRONTAL COM DEPENDÊNCIA DE APOIO E CONJUNTO DE SANITÁRIOS

Viriato Augusto B. Neto  
Eng. Civil  
CREA 821038622-D





Figura 33 - VISTA INTERNA FRONTAL DO GALPÃO



Figura 34 - VISTA INTERNA FRONTAL, LATERAL ESQUERDA DO GALPÃO

*Vinício Augusto B. Neto*  
Eng.º Civil  
CREA 821038622-D



Figura 35 - VISTA DO JIRAU AO FUNDO



Figura 6 - ACESSO AO JIRAU

*Viriato Augusto B. Neto*  
Eng<sup>o</sup>. Civil  
CREA 821038622-D



Figura 36 - JIRAU



Figura 37 - VISTA INTERNA PELOS FUNDOS DO GALPÃO

*Virgílio Augusto B. Neto*  
Eng<sup>o</sup>. Civil  
CREA 821038622-D



2º) Imóvel na Rua Orlanda, nº 21, Posse, Nova Iguaçu, RJ.

- Galpão:

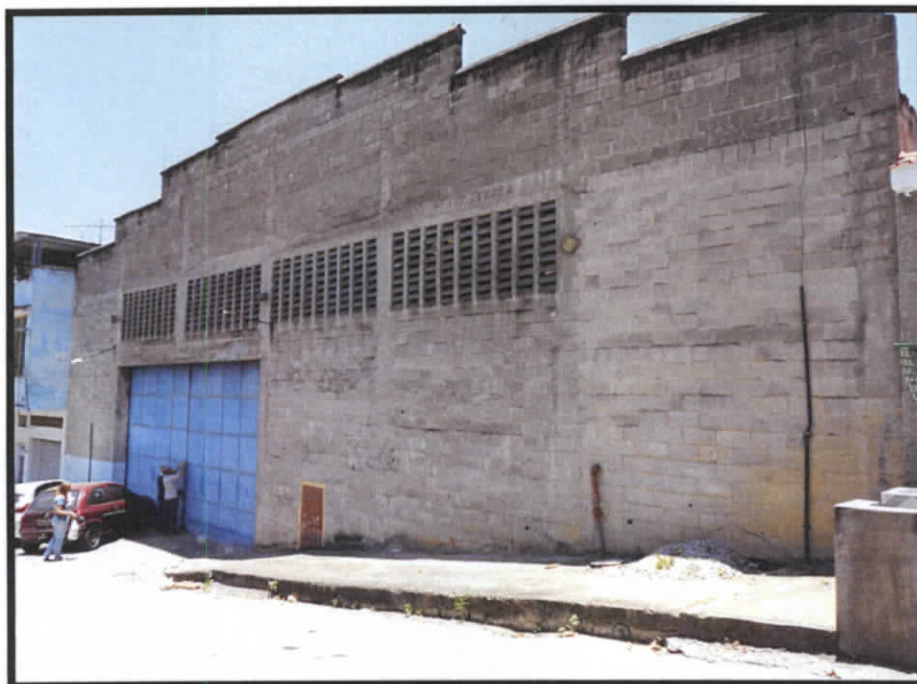


Figura 38 - ÁREA FRONTAL



Figura 39 - DOCA PARA 02 CAMINHÕES

Vir...to Augusto P. Neto  
Engº. Civil  
CREA 821038622-D



Figura 40 - VISTA INTERNA DO PORTÃO DE ENTRADA



Figura 41 - VISTA INTERNA DA PARTE FRONTAL DO GALPÃO

*Viriato Augusto B. Neto*  
Eng<sup>o</sup>. Civil  
CREA 821038622-D



Figura 42 - VISTA INTERNA PELOS FUNDOS DO GALPÃO



Figura 43 - VISTA DO TELHADO COM EXAUSTORES AEÓLICOS E TELHAS PLÁSTICAS TRANSLÚCIDAS

*Vinício Augusto B. Neto*  
Eng.º Civil  
CREA 821038622-D