

LAUDO DE AVALIAÇÃO

PROCESSO DIGITAL: nº 4000028-16.2025.8.26.0359

CLASSE: Recuperação Judicial

ASSUNTO: Concurso de Credores

FORO: Foro Especializado das 2ª, 5ª e 8ª RAJs

VARA: Vara Reg Competência Empresarial E De Conflitos Relacionados à Arbitragem

JUIZ: Paulo Roberto Zaidan Maluf

REQUERENTE: Supermercado Max Mania Ltda

RESPONSÁVEL TÉCNICO: Bruna Yumi Okazuka Dutra
Arquiteta e Urbanista
CAU: A148771-0

LAUDO

Composto por este requerimento de juntada, e de folhas impressas somente no anverso, conforme o índice abaixo:

Página 02 – Da Avaliação;

Página 03 – Fotos;

Página 39 – Memorial de Depreciação;

Página 40 – Memorial de Calculo;

Página 42 – Encerramento.

1 – A AVALIAÇÃO

PRELIMINARES

O presente laudo tem por objetivo apurar o valor real e de mercado de bens móveis do SUPERMERCADO MAX MANIA LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 11.309.251/0001-79, com sede na Avenida Dr. Fabio Dal Fabro, nº 243, Vila Alegrete, CEP 19500-000, na cidade de Martinópolis, Estado de São Paulo e SUPERMERCADO MAX MANIA LTDA (Filial), pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 11.309.251/0002-50, com sede na Avenida Dom Pedro II, nº 1.326, Centro, CEP 19600-000, na cidade de Rancharia, Estado de São Paulo.

A vistoria foi realizada no dia 26 de março de 2026, quinta-feira, às 15:30 horas da tarde, juntamente com a presença do responsável de cada unidade comercial dos Supermercados. Para a avaliação será considerado como data base o presente mês, ou seja, **MARÇO DE 2026**.

Para tanto, este avaliador desenvolverá os seus cálculos tomando como base em valores atuais ditados pelo mercado mobiliário, com pesquisa feita em lojas, internet, após proceder vistoria e análise que se fizeram necessários para a conclusão deste laudo.

Para tanto, este avaliador desenvolveu os seus cálculos utilizando o método Ross-Heidecke.

O método de Ross-Heidecke sugere o cálculo da depreciação física levando em conta o estado de conservação do móvel e a idade, geralmente utilizando a vida útil da estrutura. Este trabalho propõe uma nova metodologia de cálculo para a depreciação física de benfeitorias.

A pesquisa foi realizada em lojas, e internet, após proceder vistoria e análise que se fizeram necessários para a conclusão deste laudo.

2 – FOTOS DE DETERMINADOS UTENSILIOS MAX MANIA MARTINÓPOLIS

EQUIPAMENTOS GERAIS

Item 1 - 2 Balanças Prix 5



Foto 1 - Balança PRIX 5 – Padaria



Foto 2 - Balança PRIX 5 – Açougue

Item 2 - 5 Balanças Toledo de caixa



Foto 3 - Balança do caixa

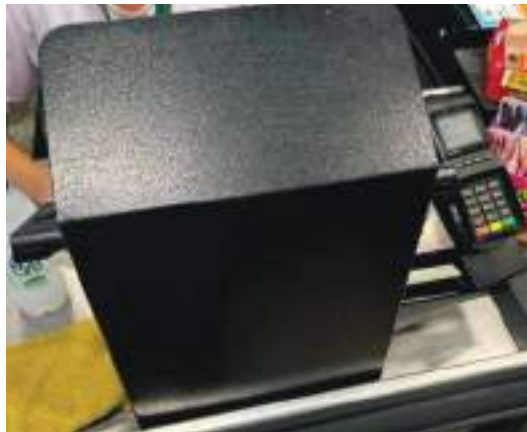


Foto 4 - Balança com apoio da maquininha

Item 3 - 9 Computadores completos



Foto 5 - Monitor LG - Administração



Foto 6 - Monitor LG -Administração



Foto 7 - Monitor AOC, dois telefones e máquina de nota



Foto 8 - Monitor AOC - atendimento

Item 4 - 1 Servidor



Foto 9 - Servidor computador ADM

Item 5 - 2 Ar-condicionado (salas)



Foto 10 - Ar condicionado sala ADM



Foto 11 - Ar condicionado sala ADM

EQUIPAMENTOS DE REFRIGERAÇÃO

Item 6 - Câmara fria Walk-in



Foto 12 - Geladeiras para bebidas



Foto 13 - Câmara fria açougue

Item 7 - Câmara fria do açougue



Foto 14 - Vista interna câmara fria



Foto 15 - Controle de comando externo

Item 8 - Geladeira zero grau 5 portas



Foto 16 - Geladeira apoio para bebidas

Item 9 - Geladeira zero grau 4 portas



Foto 17 - Geladeira 4 portas para hortifruti

EQUIPAMENTOS DE AÇOUGUE

Item 10 - Serra fita CAF



Foto 18 - Serra fita CAF - açougue

Item 11 - Máquina de moer CAF



Foto 19 - Máquina de moer CAF - açougue

Item 12 - Canhão de linguiça CAF



Foto 20 - Máquina para fabricação de linguiças CAF

Item 13 - 2 Fatiador Bermar automático



Foto 21 - Fatiador de frios marca Bermar

ESTRUTURAS E LOGÍSTICA

Item 14 - 4 Porta Paletes LMF



Foto 22 - Estante com 3 Prateleiras para armazenamento estoque - Depósito



Foto 23 - Estante com 5 prateleiras - depósito

Item 15 - Paleteira Paletrans



Foto 24 - Paletes para caixas e bebidas

Item 16 - Empilhadeira Paletrans 1500 kg



Foto 25 - Empilhadeira para paletes

MOBILIÁRIO E APOIO

Item 17 - 5 Mesas + 2 tanques inox



Foto 26 - Mesa inox - apoio



Foto 27 - Mesa inox para embalagens



Foto 28 - Tanque para apoio de limpeza

Item 18 - 15 Carrinhos de supermercado



Foto 29 - carrinhos

Item 19 - 4 Mesas de escritório



Foto 30 - Mesa escritório - administração

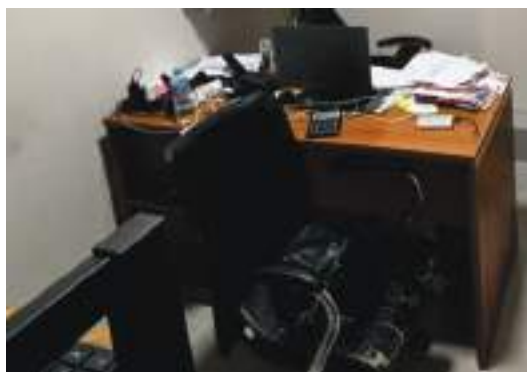


Foto 31 - Mesa escritório - gerência

IMPRESSORAS

Item 20 - 2 HP multifuncional



Foto 32 - Impressora - gerência



Foto 33 - Impressora - administração

Item 21 - 2 Argox



Foto 34 - Máquina para emissão de notas

Item 22 - 3 Epson



Foto 35 - Máquina Epson para a emissão de notas caixa 01



Foto 36 - Máquina Epson para a emissão de notas caixa 02

GÔNDOLAS E EXPOSITORES

Item 23 - 5 Gôndolas centrais MAX



Foto 37 - Gôndolas internas



Foto 38 - Gôndolas internas – 5 prateleiras



Foto 39 - Gondolas internas – 5 prateleiras

Item 24 - 5 Módulos lateral rack



Foto 40 - Gôndolas laterais

Item 25 - 5 Gôndolas lateral Ecomax



Foto 41 - Gôndolas laterais

Item 26 - 4 Gôndolas central (h=1,93m)



Foto 42 - Gondolas centrais com expositor

Item 27 - 4 Pontas de gôndola



Foto 43 - Pontas de Gôndolas interno



Foto 44 - Gôndola expositor



Foto 45 - Gôndola expositor com prateleiras

Item 28 - 2 Pontas faces iluminadas



Foto 46 - Gondolas com iluminação de MDF

Item 29 - 2 Pontas premium madeira



Foto 47 - Gondolas com iluminação de MDF

EXPOSITORES ESPECIAIS

Item 30 - 2 Adegas



Foto 48 - Expositor com iluminação

Item 31 - Expositor de pães



Foto 49 - Expositor de pães com espelho

Item 32 - Salmorado



Foto 50 - Expositor da área de churrasco

Item 33 - Kit churrasco



Foto 51 - Expositor área churrasco

Item 34 - Vasca central (conjunto)



Foto 52 - Vasca central para hortifruti



Foto 53 - Vasca central para hortifruti

Item 35 - Vasca central (unitária)



Foto 54 - Vasca central com 4 repartição

CHECKOUTS E ATENDIMENTO

Item 36 - 3 Checkouts completos



Foto 55 - Caixa 01



Foto 56 - Interno do caixa



Foto 57 - Caixa marca IMF Lince

Item 37 - 2 Checkouts rápidos



Foto 58 - Caixa 01 e 02

Item 38 - 4 Check stands



Foto 59 - Expositor pequeno

Item 39 - 2 Guarda-volumes



Foto 60 - Guarda volume com 12 portas



Foto 61 - Guarda volume com 16 portas

BALCÕES E REFRIGERADOS

Item 40 - 3 Vitrines alumínio



Foto 62 - Expositor fechado

Item 41 - Gôndola vitrine lateral



Foto 63 - Expositor ponta de gôndola

Item 42 - Balcão refrigerado Lince 1,95m



Foto 64 - Balcão refrigerador padaria

Item 43 - Balcão refrigerado Lince 1,33m



Foto 65 - Balcão marca lince

Item 44 - Balcão neutro Lince



Foto 66 - Balcão para salgados

Item 45 - 2 Balcões Gelopar 2,00m



Foto 67 - Balcão refrigerador para frios e carnes

Item 46 - Balcão Gelopar 1,50m



Foto 68 - Balcão gelopar para carnes – açougue

2.1 – FOTOS DE DETERMINADOS UTENSILIOS MAX MANIA RANCHARIA

ITENS BÁSICOS

Item 47 - 2 balanças



Foto 69 - Balança caixa 01

Item 48 - 3 computadores



Foto 70 - Computador completo e telefone



Foto 71 - Monitor AOC

Item 49 - Câmara fria



Foto 72 - Geladeiras para bebidas

Item 50 - 2 geladeiras



Foto 73 - Geladeiras para frios e hortifruti

Item 51 - 2 carrinhos



Foto 74 - Carrinho 01



Foto 75 - Carrinho 02

Item 52 - Impressora HP



Foto 76 - Impressora para administração

Item 53 - Impressora Argox



Foto 77 - Impressora de mercadoria

Item 54 - 2 impressoras térmicas



Foto 78 - Impressora de notas



Foto 79 - Impressora de notas epson

MOBILIÁRIO / ESTRUTURA

Item 55 - 3 Gondola lateral EcoMax



Foto 80 - Gôndola expositora com prateleiras

Item 56 - 4 módulos gondolam rack

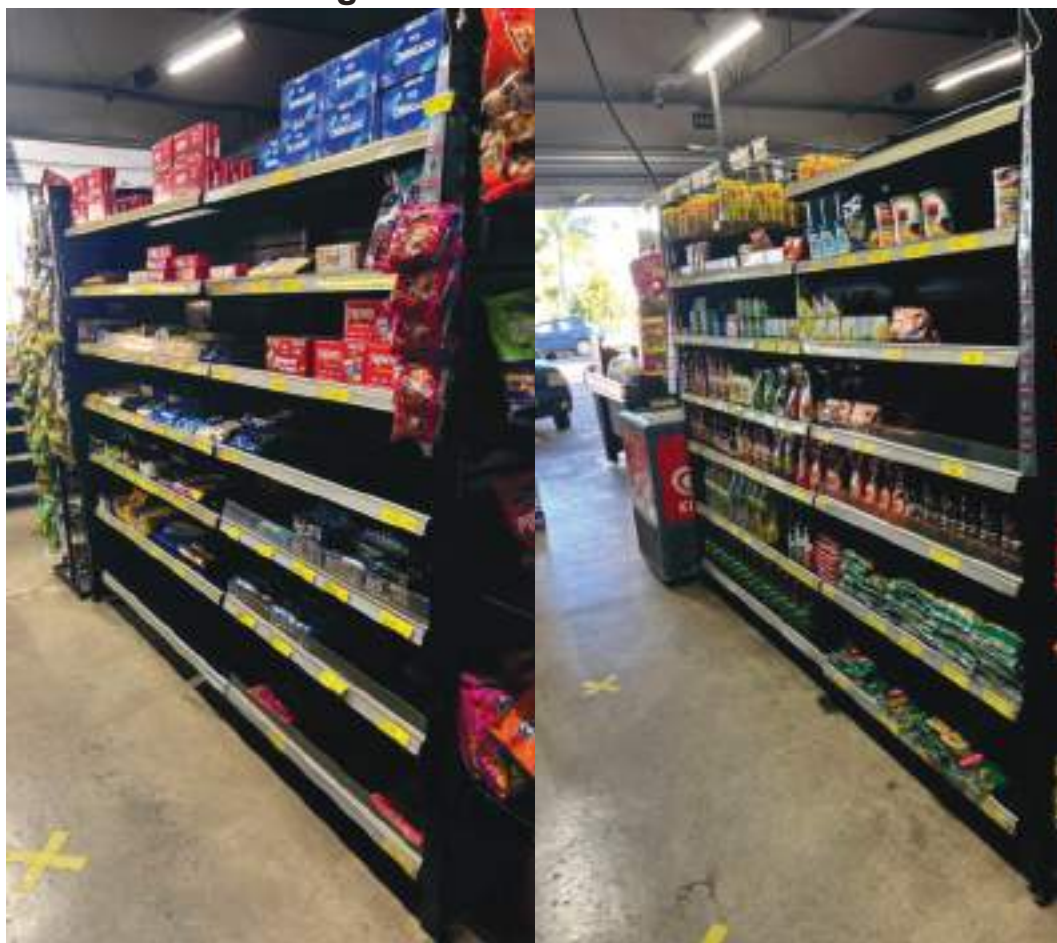


Foto 81 - Gôndolas com prateleiras

Item 57 - 4 pontas de gondola



Foto 82 - Expositor de salgadinhos



Foto 83 - Ponta de gôndolas para exposição

Item 58 - Expositor de pães



Foto 84 - Expositor de pães com suporte em vidro

Item 59 - Vasca lateral



Foto 85 - Gondola para hortifruti com 14 vãos

Item 60 - 2 checkouts



Foto 86 - Caixa 01 e 02

Item 61 - Guarda volumes



Foto 87 - Guarda volume com 8 repartições

Item 62 - Gondola vitrine



Foto 88 - Expositor fechado para cigarro e afins

3 - VALOR DA AVALIAÇÃO

Critério de Heideck			
Tabela de Rosa/Heideck – Depreciação Física - Fator K			
Estado de Conservação	Condições Físicas	Classificação	Coefficiente E%
A	NOVO - NÃO SOFREU NEM NECESSITA DE REPAROS.	O ----- Ótimo	0,00%
	Com até seis meses de uso e sem danos.		
	Não sofreu nem necessita de reparos.		
B	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de 02 anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.	MB ----- Muito bom	0,32%
	ENTRE NOVO E REGULAR - apesar de já submetido ao uso, apresenta-se nas condições de novo ou bem próximo disso. Não recebeu e nem necessita de reparos.		
C	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de 02 anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.	B ----- Bom	2,52%
	REGULAR - requer ou recebeu reparos pequenos. Quando o objeto de serviço de recuperação ou de restauração recente deixou em condições próximas ao de novo. Quando da existência de atividade de manutenção permanente e eficiente que mantém a aparência e/ou uso em condições de novo. <i>Requer apenas limpeza sem utilização de mão de obra especializada para manter em boas condições de uso/aparência.</i>		
D	Edificação semi-nova ou com reforma geral e substancial entre 02 e 05 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.	----- Intermediário	8,09%
	ENTRE REGULAR E REPAROS SIMPLES. Atividade de manutenção eventual ou periódica que mantém uma boa aparência e condições normais de uso, mas sem o aspecto de novo ou recuperação recente. <i>Requer intervenções superficiais em pontos localizados para recuperação de desgastes naturais. Pode requerer mão de obra especializada com uso de instrumentos especiais.</i>		
E	Edificação semi-nova ou com reforma geral e substancial entre 02 e 05 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras localizadas e superficiais e pintura externa e interna.	R ----- Regular	18,10%
	REPAROS SIMPLES - Requer reparações simples. Requer intervenções em pontos localizados ou em partes/componentes definidos para restauração de aspectos e/ou funcionalidades originais. <i>Necessitam de serviços generalizados de manutenção e limpeza. Implicam a realização de serviços superficiais ou reparos de partes ou componentes definidos/localizados com mão de obra especializada. Não comprometem a operação e a funcionalidade.</i>		
F	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.	D ----- Deficiente	33,20%
	ENTRE REPAROS SIMPLES E IMPORTANTES. Requer intervenções generalizadas na maior parte ou com profundidades em peças ou componentes específicos sob pena de comprometimento iminente de operação e segurança. <i>Implica restauração ou recuperação com remoção/ substituição/ adição de elementos ou peças com mão de obra especializada.</i>		
G	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras, e com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um ou de outro compartimento. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.	M ----- Mau	52,60%
	REPAROS IMPORTANTES - requer reparações importantes. Requer intervenções generalizadas e com profundidade em partes ou peças críticas sob o aspecto de estética, salubridade, segurança e funcionalidade. <i>Implica restauração ou recuperação com remoção/ substituição/ adição de elementos ou peças com mão de obra especializada.</i>		
H	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos compartimentos. Substituição ou reparações importantes na impermeabilização ou no telhado.	MM ----- Muito mau	75,20%
	ENTRE REPAROS IMPORTANTES E SEM VALOR. Restauração total de elementos ou peças importantes. Degradação generalizada e com alto grau de exposição. Alto nível de comprometimento da funcionalidade, segurança e operação.		
I	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.	DM ----- Demolição	100,00%
	SEM VALOR - valor de demolição residual. Máquinas/equipamento em estado de demolição. Sem condição de operação ou uso.		

4 – MEMORIAL CALCULOS:

Nº	ITENS - MARNITÓPOLIS	QNT.	E.C.	PREÇO ORIGINAL	PREÇO DEPREÇIADO	TOTAL PARCIAL
1	Balanças Prix 5	2	d	R\$ 10.431,00	R\$ 10.055,48	R\$ 10.806,52
2	Balanças Toledo de caixa	5	d	R\$ 2.333,99	R\$ 5.624,92	R\$ 6.045,03
3	Computadores completos	9	d	R\$ 1.600,00	R\$ 3.960,00	R\$ 10.440,00
4	Servidor	1	d	R\$ 5.565,90	R\$ 1.135,44	R\$ 4.430,46
5	Ar-condicionado	1	c	R\$ 1.722,90	R\$ 351,47	R\$ 1.371,43
6	Câmara fria Walk-in	1	c	R\$ 170.000,00	R\$ 17.510,00	R\$ 152.490,00
7	Câmara Fria Açougue	1	c	R\$ 25.000,00	R\$ 9.275,00	R\$ 15.725,00
8	Geladeira zero grau 5 portas	1	e	R\$ 30.000,00	R\$ 14.160,00	R\$ 15.840,00
9	Geladeira zero grau 4 portas	1	g	R\$ 25.000,00	R\$ 17.350,00	R\$ 7.650,00
10	Serra fita CAF	1	e	R\$ 14.000,00	R\$ 6.608,00	R\$ 7.392,00
11	Máquina de moer CAF	1	e	R\$ 5.555,90	R\$ 2.622,38	R\$ 2.933,52
12	Canhão de linguiça CAF	1	h	R\$ 4.750,00	R\$ 3.990,00	R\$ 760,00
13	Fatiador Bermar automático	2	d	R\$ 7.330,00	R\$ 5.966,62	R\$ 8.693,38
14	Porta Paletes LMF	4	d	R\$ 1.350,00	R\$ 712,80	R\$ 4.687,20
15	Paleteira Palettrans	1	d	R\$ 1.750,00	R\$ 381,50	R\$ 1.368,50
16	Empilhadeira Palettrans 1500kg	1	d	R\$ 7.580,00	R\$ 3.653,56	R\$ 3.926,44
17	Mesas + 2 tanques inox	7	c	R\$ 2.308,00	R\$ 7.286,36	R\$ 8.869,64
18	Carrinhos de supermercado	15	c	R\$ 1.205,00	R\$ 5.060,22	R\$ 6.159,78
19	Mesas de escritório	4	c	R\$ 2.754,00	R\$ 1.190,54	R\$ 3.629,46
20	HP multifuncional	2	d	R\$ 1.750,00	R\$ 3.205,66	R\$ 2.302,34
21	Argox	2	d	R\$ 1.200,00	R\$ 2.121,00	R\$ 1.379,00
22	Epson	3	d	R\$ 3.875,00	R\$ 2.181,60	R\$ 1.418,40
23	Gôndolas centrais MAX	5	d	R\$ 2.299,99	R\$ 9.338,75	R\$ 10.036,25
24	Módulos lateral rack	5	d	R\$ 1.999,99	R\$ 5.542,98	R\$ 5.956,97
25	Gôndolas lateral Ecomax	5	d	R\$ 2.980,00	R\$ 4.819,98	R\$ 5.179,97
26	Gôndolas central h=1,93m	4	d	R\$ 1.990,99	R\$ 5.745,44	R\$ 6.174,56
27	Pontas de gôndola	4	d	R\$ 3.960,00	R\$ 3.838,63	R\$ 4.125,33
28	Pontas Gôndulas faces iluminadas	2	d	R\$ 4.150,00	R\$ 3.817,44	R\$ 4.102,56
29	Pontas Gôndulas premium madeira	2	d	R\$ 3.560,00	R\$ 4.000,60	R\$ 4.299,40
30	Gôndulas Adeegas	2	d	R\$ 5.200,00	R\$ 3.431,84	R\$ 3.688,16
31	Expositor de pães	1	e	R\$ 3.580,00	R\$ 2.506,40	R\$ 2.693,60
32	expositor Salmorado	1	e	R\$ 4.850,00	R\$ 1.929,62	R\$ 1.650,38
33	expositor churrasco	1	e	R\$ 12.000,00	R\$ 2.614,15	R\$ 2.235,85
34	Vasca central conjunto	1	e	R\$ 5.580,00	R\$ 6.468,00	R\$ 5.532,00
35	Vasca central unitária	1	d	R\$ 1.780,00	R\$ 3.007,62	R\$ 2.572,38
36	Checkouts completos	3	d	R\$ 2.145,00	R\$ 1.895,70	R\$ 3.444,30
37	Checkouts rápidos	2	d	R\$ 957,00	R\$ 1.522,95	R\$ 2.767,05
38	Check stands	4	c	R\$ 2.488,00	R\$ 1.358,94	R\$ 2.469,06
39	Guarda-volumes	2	d	R\$ 3.500,00	R\$ 577,22	R\$ 4.398,78
40	Vitrines alumínio	3	d	R\$ 2.680,99	R\$ 2.887,50	R\$ 7.612,50
41	Gôndola vitrine lateral	1	e	R\$ 29.480,00	R\$ 1.292,24	R\$ 1.388,75
42	Balcão refrigerado Lince 1,95m	1	e	R\$ 21.900,00	R\$ 10.848,64	R\$ 18.631,36
43	Balcão refrigerado Lince 1,33m	1	e	R\$ 15.850,00	R\$ 11.804,10	R\$ 10.095,90
44	Balcão neutro Lince	1	e	R\$ 17.800,00	R\$ 8.543,15	R\$ 7.306,85
45	Balcões Gelopar 2,00m	2	e	R\$ 13.700,00	R\$ 19.188,40	R\$ 16.411,60
46	Balcões Gelopar 2,00m	1	e	R\$ -	R\$ 7.384,30	R\$ 6.315,70
					TOTAL SETOR:	R\$ 417.407,37

Nº	ITENS - RANCHARIA	QNT.	E.C.	PREÇO ORIGINAL	PREÇO DEPRECIADO	TOTAL PARCIAL
47	balanças	2	d	R\$ 2.333,99	R\$ 1.283,69	R\$ 3.384,29
48	computadores	3	d	R\$ 1.600,00	R\$ 1.320,00	R\$ 3.480,00
49	Câmara fria	1	c	R\$ 85.000,00	R\$ 12.070,00	R\$ 72.930,00
50	geladeiras	2	e	R\$ 22.000,00	R\$ 7.216,00	R\$ 14.784,00
51	carrinhos	2	d	R\$ 748,00	R\$ 411,40	R\$ 1.084,60
52	Impressora HP	1	d	R\$ 2.754,00	R\$ 930,85	R\$ 1.823,15
53	Impressora Argox	1	d	R\$ 1.750,00	R\$ 591,50	R\$ 1.158,50
54	impressoras térmicas	2	d	R\$ 1.200,00	R\$ 811,20	R\$ 1.588,80
55	Gondola lateral Ecomax	3	d	R\$ 3.875,00	R\$ 3.196,88	R\$ 8.428,13
56	módulos gondola rack	4	d	R\$ 2.299,99	R\$ 2.529,99	R\$ 6.669,97
57	pontas de gondola	4	d	R\$ 1.990,99	R\$ 2.190,09	R\$ 5.773,87
58	Expositor de pães	2	d	R\$ 5.200,00	R\$ 2.860,00	R\$ 7.540,00
59	Vasca lateral	1	d	R\$ 6.380,00	R\$ 1.754,50	R\$ 4.625,50
60	checkouts	2	d	R\$ 3.580,00	R\$ 1.560,88	R\$ 5.599,12
61	Guarda volumes	1	d	R\$ 500,00	R\$ 109,00	R\$ 391,00
62	Gondola vitrine	1	d	R\$ 3.000,00	R\$ 654,00	R\$ 2.346,00
					TOTAL SETOR:	R\$ 141.606,92
					TOTAL AVALIAÇÃO:	R\$ 559.014,29

5 - VALOR DA AVALIAÇÃO

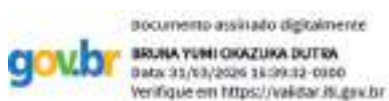
Assim, pelos critérios apresentados no Laudo de Avaliação, devidamente justificados, o Valor de Mercado para os bens móveis supramencionados:

R\$ 559.014,29 (Quinhentos e cinquenta e nove mil, quatorze reais e vinte e nove centavos).

6 - ENCERRAMENTO

Nada mais tendo a informar, encerro o laudo de avaliação ao mesmo tempo em que me coloco inteiramente à disposição para dirimir quaisquer dúvidas que possam surgir no trâmite normal dos autos, e que vai por mim assinado digitalmente nesta e nas demais folhas.

Presidente Prudente, 30 de março de 2026.



BRUNA YUMI OKAZUKA DUTRA
CAU: A148771-0