



AUTO DE AVALIAÇÃO

PROCESSO: 5006105-70.2025.8.13.0687

RECUPERAÇÃO JUDICIAL DO SUPERMERCADO DEGRAU LTDA

MARCO ANTÔNIO BARBOSA DE OLIVEIRA JÚNIOR, Leiloeiro Público Oficial, matriculado na JUCEMG sob o n. 565, nomeado nos autos do processo em epígrafe, em cumprimento à decisão proferida pelo MM. Juiz no id 10595235832, vem, por meio do presente auto proceder a avaliação dos bens abaixo descritos.

I – DO OBJETO:

Constitui objeto do presente auto a vistoria e avaliação dos bens de propriedade da empresa recuperanda **SUPERMERCADO DEGRAU LTDA**, inscrita no CNPJ sob o nº 02.912.729/0001-60, para fins de alienação mediante leilão judicial, nos termos da legislação vigente e conforme determinação judicial.

O patrimônio avaliado compreende três unidades comerciais situadas nos municípios de Ipatinga, Coronel Fabriciano e Timóteo, na região conhecida como Vale do Aço em Minas Gerais, incluindo seus respectivos equipamentos, mobiliários, benfeitorias e instalações; frota de cinco veículos de uso operacional; e duas cotas de consórcio administradas pelo SICOOB.

As unidades comerciais foram avaliadas considerando sua operacionalidade, localização, clientela estabelecida, infraestrutura instalada e potencial de geração de receita, mediante aplicação de múltiplo sobre faturamento médio histórico, conforme metodologia técnica detalhada no corpo deste laudo.

Os detalhamentos completos de cada ativo, incluindo inventários patrimoniais, relatórios fotográficos e memórias de cálculo, encontram-se organizados nos anexos correspondentes.



(31) 3024-4451
(31) 98977-8881



www.marcoantonioleiloeiro.com.br



contato@marcoantonioleiloeiro.com.br



Av. Barão Homem de Melo, 4444
2º andar - Estoril - Belo Horizonte
CEP: 30494-270



II – DAS VISTORIAS REALIZADAS

As vistorias técnicas foram realizadas *in loco*, no dia **22 de dezembro de 2025**, na presença de representantes legais da empresa recuperanda, nos seguintes endereços comerciais e operacionais:

UNIDADES COMERCIAIS:

- **Unidade Cidade Nobre:** Avenida Felipe dos Santos, 1.113, Cidade Nobre, Ipatinga/MG, CEP 35.162-369.
- **Unidade Melo Viana:** Avenida Geraldo Inácio, 954, Melo Viana, Coronel Fabriciano/MG, CEP 35.170-150.
- **Unidade Jardim Panorama:** Rua Serra Dourada, 85, Jardim Panorama, Ipatinga/MG, CEP 35.164-235.

LOCALIZAÇÃO DOS VEÍCULOS:

- Avenida José Viana da Silva, 110, Timirim, Timóteo/MG, CEP 35.180-310.

III – DA METODOLOGIA E DOCUMENTAÇÃO

Para a elaboração do auto de avaliação, foram analisados os documentos apresentados pela recuperanda nos autos processuais. Adicionalmente, foram recebidos e examinados relatórios e planilhas complementares, incluindo relatórios de inventário, planilhas de imobilizado e demais documentações pertinentes às unidades comerciais.

Todas as informações prestadas e os documentos apresentados pelos representantes da empresa recuperanda foram considerados confiáveis e emitidos de boa-fé, presumindo-se sua veracidade para os fins do presente trabalho técnico avaliatório.

IV - DA METODOLOGIA AVALIATÓRIA:

DA AVALIAÇÃO DAS UNIDADES COMERCIAIS:





Para avaliação das três unidades comerciais que compõem o ativo operacional da recuperanda, foi adotada **metodologia de mercado** baseada na aplicação de múltiplo sobre faturamento mensal médio, critério amplamente utilizado em transações de aquisição de supermercados e estabelecimentos varejistas em operação.

Para a determinação do valor das unidades comerciais, foram consultados especialistas do setor varejista de alimentação e bens de consumo. Foram analisados múltiplos fatores determinantes de valor, incluindo: localização estratégica dos estabelecimentos e respectivo potencial comercial; custos fixos operacionais mensais; investimento necessário para implantação de novo empreendimento similar; histórico de faturamento da recuperanda em períodos de operação normal; projeções de potencial de faturamento futuro; capacidade instalada de armazenamento de estoque; infraestrutura existente; e demais características técnicas e comerciais relevantes ao segmento.

A metodologia avaliatória adotou múltiplos distintos sobre o faturamento mensal médio de cada unidade, em conformidade com as características operacionais e estruturais específicas de cada estabelecimento, conforme práticas consolidadas no mercado de transações de ativos varejistas.

Para a **Unidade Cidade Nobre**, aplicou-se múltiplo reduzido de 0,5x em razão do status operacional pausado da loja, o que implica em custos substanciais de retomada operacional (reposição de capital de giro, reativação de contratos com fornecedores, recaptura de clientela), somado ao encargo mensal elevado de locação que representa passivo adicional significativo ao potencial adquirente.

A **Unidade Melo Viana**, por sua vez, recebeu o múltiplo de 1.5x, o mais elevado dentre as três unidades, refletindo sua condição de operação normal e ininterrupta, infraestrutura moderna e completa, excelente localização comercial.

Por fim, a **Unidade Jardim Panorama** foi avaliada com múltiplo intermediário de 1,2x, considerando que embora esteja em operação regular, apresenta localização de menor visibilidade comercial e infraestrutura física menos





robusta quando comparada à unidade Melo Viana, o que justifica posicionamento valorativo intermediário entre as demais unidades da rede.

RESUMO DOS BENS E UNIDADES COMERCIAIS

1.1 - UNIDADE COMERCIAL CIDADE NOBRE

AVALIAÇÃO UNIDADE CIDADE NOBRE	
Item	Valor
Faturamento 2024	R\$ 25.524.867,00
Faturamento 2023	R\$ 24.922.981,00
Total 2 anos	R\$ 50.447.848,00
Faturamento Mensal Médio Arredondado	R\$ 2.101.994,00
Crescimento 2023-2024	+2,4%
Aluguel mensal	R\$ 37.057,00 *
Status da Operação	Pausada

CÁLCULO DA AVALIAÇÃO:

Método	Cálculo	Total
Múltiplo sobre Faturamento Mensal	R\$ 2.101.994 × 0,5	R\$ 1.050.997,00
TOTAL DA AVALIAÇÃO: R\$ 1.050.997,00 (um milhão e cinquenta mil e novecentos e noventa e sete reais)		

(Detalhamento completo e Relatório Fotográfico no ANEXO 01)

1.2 - UNIDADE COMERCIAL MELO VIANA

AVALIAÇÃO UNIDADE MELO VIANA	
Item	Valor
Faturamento 2024	R\$ 34.155.209,00
Faturamento 2023	R\$ 33.031.346,00
Total 2 anos	R\$ 67.186.555,00
Faturamento Mensal Médio Arredondado	R\$ 2.799.440,00
Crescimento 2023-2024	+3,4%
Aluguel mensal	R\$ 12.580,00*
Status da Operação	Em operação



**CÁLCULO DA AVALIAÇÃO**

Método	Cálculo	Total
Múltiplo sobre Faturamento Mensal	R\$ 2.799.440,00 × 1,5	R\$ 4.199.160,00
TOTAL DA AVALIAÇÃO: R\$ 4.199.160,00 (quatro milhões e cento e noventa e nove mil e cento e sessenta reais)		

(Detalhamento completo e Relatório Fotográfico no ANEXO 02)

1.3 - UNIDADE COMERCIAL JARDIM PANORAMA:

AVALIAÇÃO UNIDADE JARDIM PANORAMA	
Item	Valor
Faturamento 2024	R\$ 21.260.014,00
Faturamento 2023	R\$ 20.268.213,00
Total 2 anos	R\$ 41.528.227,00
Faturamento Mensal Médio Arredondado	R\$ 1.730.343,00
Crescimento 2023-2024	+4,9%
Aluguel mensal	R\$ 13.900,00*
Status da Operação	Em operação

CÁLCULO DA AVALIAÇÃO

Método	Cálculo	Valor
Múltiplo sobre Faturamento Mensal	R\$ 1.730.343,00 × 1,2	R\$ 2.076.411,60
TOTAL DA AVALIAÇÃO: R\$ 2.076.411,60 (dois milhões e setenta e seis mil quatrocentos e onze reais e sessenta centavos)		

(Detalhamento completo e Relatório Fotográfico no ANEXO 03)

1.4 - AVALIAÇÃO DOS VEÍCULOS:

Para a avaliação dos veículos automotores, foi utilizada como referência primária a Tabela FIPE atualizada de janeiro de 2026, complementada por extensa pesquisa de mercado nas principais plataformas de comercialização de veículos seminovos do país (Webmotors, OLX e Seminovos).





A determinação do valor final de cada veículo considerou criteriosamente: características físicas e funcionais específicas de cada unidade; condições atuais do mercado automotivo; estado de conservação verificado na vistoria técnica; resultados da pesquisa comparativa de mercado; e aplicação de fatores de depreciação contábeis apropriados à categoria, ano de fabricação e uso comercial dos bens.

DESCRIÇÃO DO VEÍCULO:		AVALIAÇÃO
VOLKSWAGEN SAVEIRO 1.6 FLEX, placa RFB0A38, chassi 9BWKB45U1MP006382, RENAVAM 01228865768, ano fabricação/modelo 2020/2021, cor prata, tipo: caminhonete cabine simples, estado de conservação bom		R\$ 60.123,60
CHEVROLET ONIX 1.0 FLEX, placa QPZ2658, chassi 9BGKL48U0KB175915, RENAVAM 01179070213, ano fabricação/modelo 2018/2019, cor prata, tipo: automóvel hatch, estado de conservação bom		R\$ 45.189,00
MERCEDES-BENZ ACCELO 815, placa OPC5456, chassi 9BM979026CS007080, RENAVAM 00504300113, ano fabricação/modelo 2012/2012, cor azul/branca, tipo: caminhão 3/4 com baú, estado de conservação regular		R\$ 153.699,60
VOLVO VM 260 6X2, placa HNO6C64, chassi 93KP0E0C8BE132381, RENAVAM 00450816613, ano fabricação/modelo 2011/2011, cor branca, tipo: caminhão truck 6x2, estado de conservação regular		R\$ 165.964,00
MERCEDES-BENZ L-1620, placa GXS8J72, chassi 9BM6953048B558850, RENAVAM 00938698869, ano fabricação/modelo 2007/2008, cor branca, tipo: caminhão baú 6x2, estado de conservação regular		R\$ 188.565,60
TOTAL DA AVALIAÇÃO DOS VEÍCULOS	R\$ 613.541,80 (seiscentos e treze mil e quinhentos e quarenta e um reais e oitenta centavos.	

(Detalhamento completo e Relatório Fotográfico no ANEXO 04)

1.5 - AVALIAÇÃO DAS COTAS DE CONSÓRCIO:

Para a avaliação das cotas de consórcio, foram considerados o valor total do crédito, o percentual de parcelas pagas, o estágio de contemplação e a aplicação de deságio de mercado estabelecido através de pesquisa junto a administradoras e plataformas especializadas em negociação de cotas.





Para a alienação destas cotas, recomendo a adoção da modalidade **stalking horse** (*lance mínimo qualificado*), prática consolidada em processos de recuperação judicial que utiliza a proposta existente como piso de referência, incentivando a participação de outros interessados mediante lances superiores. Esta metodologia confere segurança ao processo, evita o risco de leilão deserto e estimula a competição entre potenciais adquirentes, maximizando o resultado em favor da massa credora.

COTAS DE CONSÓRCIO:

Total de cotas: 02 (duas) cotas SICOOB

VALOR DE AVALIAÇÃO: R\$ 122.000,00 (cento e vinte e dois mil reais)

GRUPO/COTA	CRÉDITO (R\$)	SALDO DEVEDOR (R\$)	VALOR JÁ PAGO (R\$)
972/095	R\$ 330,738.00	R\$ 203,567.58	R\$ 127.170,42
1350/019	R\$ 298,208.00	R\$ 237,224.36	R\$ 60.983,64

(Detalhamento completo no ANEXO 05)

V- DOS CONTRATOS DE LOCAÇÃO E SUCESSÃO CONTRATUAL:

As unidades comerciais objeto de avaliação estão instaladas em imóveis locados. Cabe aos potenciais adquirentes realizarem *due diligence* própria junto aos locadores para verificação das condições de eventual sucessão locatícia, renovação contratual ou celebração de novos instrumentos, conforme seus interesses comerciais específicos.

VI- DA NATUREZA DA ALIENAÇÃO JUDICIAL E AUSÊNCIA DE SUCESSÃO

A alienação dos bens avaliados neste laudo será realizada nos termos do art. 66 da Lei nº 11.101/2005, conforme determinação judicial de id 10595235832 proferida nos autos da recuperação judicial.

Nos termos do § 3º do referido artigo, o arrematante adquirirá os bens de forma totalmente desonerada, livre de quaisquer ônus, gravames ou obrigações da





recuperanda, não havendo sucessão do adquirente nas obrigações do devedor, incluídas as de natureza tributária, trabalhista, previdenciária, ambiental, regulatória, administrativa, penal ou anticorrupção.

Esta garantia legal de ausência de sucessão constitui elemento essencial para a viabilidade econômica da operação e foi considerada na metodologia avaliatória adotada neste trabalho técnico.

VII- DA CONCLUSÃO AVALIATÓRIA:

Diante do exposto e considerando todos os elementos técnicos, documentais e de mercado analisados, **estimo como justo e adequado, para fins de liquidação através de leilão judicial, o valor total de avaliação de todos os bens arrecadados em R\$ 8.062.110,40 (oito milhões e sessenta e dois mil e cento e dez reais e quarenta centavos).**

VIII - DO ENCERRAMENTO

Nada mais havendo a declarar ou acrescentar ao presente trabalho técnico, **dou por encerrado este Auto de Avaliação**, o qual segue acompanhado de seus respectivos anexos documentais e fotográficos.

De Belo Horizonte/MG para Timóteo/MG, 09 de fevereiro de 2026.

MARCO ANTÔNIO BARBOSA DE OLIVEIRA JÚNIOR

Leiloeiro Público Oficial - Mat. JUCEMG 565



(31) 3024-4451
(31) 98977-8881



www.marcoantonioleiloeiro.com.br



contato@marcoantonioleiloeiro.com.br



Av. Barão Homem de Melo, 4444
2º andar - Estoril - Belo Horizonte
CEP: 30494-270