

**LAUDO AVALIATÓRIO**

**Nº 25.691.002/0121**

<b>SOLICITANTE:</b>	<b>MEGA LEILÕES</b>	
<b>OBJETO:</b>	<b>BENS:</b>	<b>MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS</b>
	<b>PROPRIETÁRIO:</b>	<b>MASSA FALIDA DE ALHO PORÓ INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE MASSAS ITALIANAS LTDA – ME.</b>
<b>FINALIDADE:</b>	<b>APOIO A OPERAÇÃO JUDICIAL</b>	
<b>AVALIAÇÃO:</b>	<b>DATA-BASE:</b>	<b>JANEIRO / 2021</b>
	<b>VALOR DE MERCADO:</b>	<b>R\$ 4.350,00</b>

**ÍNDICE**

<b>I. INTRODUÇÃO.....</b>	<b>3</b>
<b>II. METODOLOGIA E CRITÉRIOS TÉCNICOS.....</b>	<b>4</b>
<b>1. NORMAS TÉCNICAS .....</b>	<b>4</b>
<b>2. CLASSIFICAÇÃO DOS MÉTODOS .....</b>	<b>5</b>
<b>2.1. MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O VALOR DE UM BEM, DE SEUS FRUTOS E DIREITOS.....</b>	<b>5</b>
<b>2.2 MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM.....</b>	<b>6</b>
<b>2.3 MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO .....</b>	<b>6</b>
<b>3. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS .....</b>	<b>7</b>
<b>4. NÍVEL DE PRECISÃO .....</b>	<b>7</b>
<b>5. DEFINIÇÃO TÉCNICA DO VALOR ESTABELECIDO .....</b>	<b>8</b>
<b>III. CARACTERIZAÇÃO DO OBJETO.....</b>	<b>9</b>
<b>1. DESCRIÇÃO DOS BENS .....</b>	<b>9</b>
<b>2. DESCRIÇÃO DAS MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS .....</b>	<b>9</b>
<b>IV. AVALIAÇÃO.....</b>	<b>11</b>
<b>DESCRIÇÃO DAS MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS.....</b>	<b>11</b>
<b>V. CONCLUSÃO.....</b>	<b>12</b>
<b>VI. TERMO DE ENCERRAMENTO .....</b>	<b>13</b>
<b>ANEXOS</b>	

## I. INTRODUÇÃO

A **CONSULT SOLUÇÕES PATRIMONIAIS**, por solicitação da **MEGA LEILÕES**, procedeu à avaliação de bens do ativo imobilizado de propriedade da **MASSA FALIDA DE ALHO PORÓ INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE MASSAS ITALIANAS LTDA – ME**.

O resultado da avaliação, bem como as etapas e informações necessárias a execução e fundamentação do trabalho estão apresentados em capítulos específicos, distribuídos no corpo do laudo e em seus anexos.

Considerou-se, para efeito de avaliação, os bens livres de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, ou quaisquer ônus ou problemas que prejudiquem o seu bom uso ou comercialização.

A documentação fornecida para a elaboração deste relatório como títulos de propriedade, plantas, desenhos, relação de bens, é, por premissa, considerada boa e válida.

## II. METODOLOGIA E CRITÉRIOS TÉCNICOS

Para atender a finalidade do presente trabalho, a Consult, como empresa especializada no segmento de engenharia de avaliações, executará os serviços necessários de acordo com procedimentos adequados, adotando-se as mais avançadas técnicas de cálculo, sempre respeitando as normas oficiais e os critérios já consagrados em nosso meio.

### 1. NORMAS TÉCNICAS

Desde o ano 2000 as normas de avaliação estão sendo revisadas por comissões de técnicos especializados da ABNT Associação Brasileira de Normas Técnicas, que consolidaram o novo formato, constituído em 7 partes, sob o título geral de “Avaliação de Bens” e número referencial NBR 14653.

A **Parte 1** refere-se a **Procedimentos Gerais** e está com vigência ativa desde 30/05/2001, contudo só deverá ser utilizada em conjunto com as demais partes citadas abaixo:

**Parte 2: Imóveis Urbanos**

**Parte 3: Imóveis Rurais**

**Parte 4: Empreendimentos**

**Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações e bens industriais em geral**

**Parte 6: Recursos Naturais e Ambientais**

**Parte 7: Patrimônios Históricos**

Especificamente neste caso será observada a seguinte norma técnica da ABNT:

- NBR 14653-5 - Máquinas, equipamentos, instalações e bens industriais em geral

## 2. CLASSIFICAÇÃO DOS MÉTODOS

Para melhor entendimento dos processos avaliatórios por parte do solicitante, reproduzimos os itens 8.2 “Métodos para identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos”, 8.3 “Métodos para identificar o custo de um bem” e 8.4 “Métodos para identificar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento” da NBR 14653-1.

### 2.1. MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O VALOR DE UM BEM, DE SEUS FRUTOS E DIREITOS.

#### **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**

Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

#### **Método Involutivo**

Identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

#### **Método Evolutivo**

Identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

#### **Método da Capitalização da Renda**

Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente de sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

## **2.2 MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM**

### **Método Comparativo Direto de Custo**

Identifica o custo do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

### **Método da Quantificação de Custo**

Identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos a partir das quantidades de serviços e espectivos custos diretos e indiretos.

## **2.3 MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO**

Os procedimentos avaliatórios usuais com a finalidade de determinar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento são baseados no se fluxo de caixa projetado, a partir do qual são determinados indicadores de decisão baseados no valor presente líquido, taxas internas de retorno, tempos de retorno, dentre outros

### 3. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações colhidas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nas partes 1 e 5 da NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor.

Os procedimentos avaliatórios usuais têm a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, seu custo, bem como aqueles para determinar indicadores de viabilidade.

No presente caso, optamos pelo “**Método comparativo direto de dados de mercado**” para a definição dos valores.

### 4. NÍVEL DE PRECISÃO

A especificação de uma avaliação está relacionada, tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação.

O presente trabalho é classificado como **Grau I** quanto à fundamentação conforme a pontuação atingida para fins de classificação das avaliações.

## 5. DEFINIÇÃO TÉCNICA DO VALOR ESTABELECIDO

De acordo com as disposições da solicitante, no presente laudo definimos o Valor de Mercado, cuja definição técnica é a seguinte:

**Valor de Mercado:** é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente para venda/compra.



### **III. CARACTERIZAÇÃO DO OBJETO**

#### **1. DESCRIÇÃO DOS BENS**

A caracterização dos bens avaliados tomou por base o termo de arrecadação fornecido pela MEGA LEILÕES realizado em 16 de novembro de 2020. Os bens encontram-se na Rua Dr. João da Marta Cardim, 26, na Cidade e Estado de São Paulo.

#### **2. DESCRIÇÃO DAS MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS**

A caracterização destes bens para avaliação através do Método Comparativo exige um minucioso levantamento técnico objetivando uma apreciação crítica de seus elementos conforme roteiro abaixo:

a) Preliminares

- identificação dos bens a serem avaliados, listados pela solicitante;
- familiarização da equipe avaliadora com os bens, verificando sua natureza, operacionalidade geral das unidades componentes e eficiência operacional do conjunto.

b) Dados Operacionais

Levantamento das características originais e individuais de cada equipamento, tais como:

- designação;
- fabricante; - representante comercial;
- modelo, tipo, nº de série;
- ano de aquisição;
- produção nominal;
- características especiais.

c) Levantamento de Campo

Consiste de uma minuciosa e detalhada vistoria individual de cada bem isoladamente, analisando:

- operacionalidade individual;
- obsoletismo ou atualismo;
- estado de conservação;
- produção real;
- adaptações porventura existentes;
- manutenção (preventiva e corretiva);
- condições e turnos de trabalho.

d) Depreciação

Analisamos os fatores de depreciação sob dois prismas:

- a depreciação de ordem física, provinda das avarias bruscas, acidentais e desgaste constante;
- a depreciação de ordem funcional, advinda da inadequação, superação e anulação.

Os bens estão descritos na listagem que segue em anexo ao presente laudo, onde informamos a descrição do bem e seu respectivo valor.

## IV. AVALIAÇÃO

### DESCRIÇÃO DAS MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS

Para a avaliação dos bens foi realizada uma ampla pesquisa de valores através de nossa equipe técnica junto aos fabricantes, revendedores e representantes comerciais.

A pesquisa, além da determinação do valor unitário básico, verificou, com a devida cautela, a similaridade do equipamento avaliando, se fora de linha, com o ora fabricado, ponderando as características produtivas e funcionais.

Nos valores relacionados não estão agregados os custos de montagem, instalação e transporte.

Para determinação do valor foram consultadas e tomadas como referência, as seguintes fontes de informação:

- **CONSULT / INTERNET / BANCO DE DADOS**
- [WWW.MERCADOLIVRE.COM.BR](http://WWW.MERCADOLIVRE.COM.BR)
- [WWW.CETROLOJA.COM.BR](http://WWW.CETROLOJA.COM.BR)

## V. CONCLUSÃO

Após análise efetuada, concluímos o seguinte valor para os bens avaliados de propriedade da **MASSA FALIDA DE ALHO PORÓ INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE MASSAS ITALIANAS LTDA – ME.**, para data base de janeiro de 2021:

O Valor de Mercado dos bens avaliados é de **R\$ 4.350,00** (quatro mil trezentos e cinquenta reais).

Osasco, 11 de janeiro de 2021.

**PELO DEPARTAMENTO TÉCNICO,  
DA  
CONSULT SOLUÇÕES PATRIMONIAIS**



**LUIZ ANTONIO GRELL DE MORAES  
ENGº MECÂNICO - CREA Nº 66.794/D**

## **VI. TERMO DE ENCERRAMENTO**

Nada mais havendo a ser esclarecido, damos por encerrado o presente laudo, de nº 25.691.002/0121, que se compõe de 13 (treze) folhas computadorizadas.

Em anexo:

- Listagem de Valor.
- Documentação Fotográfica.

## LISTAGEM DE VALORES

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

Nº 25.691.002/0121

DATA BASE: JANEIRO / 2021

VALORES EM R\$

EMPRESA: MASSA FALIDA DE ALHO PORO INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE MASSAS ITALIANAS LTDA - ME

ITEM	DESCRIÇÃO	VALOR DE MERCADO
<b>1,000</b>	<b>MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS</b>	
1,001	BOMBA HELICOIDAL DE TRANSFERENCIA MARCA: NETZSCH SEM MOTORIZACAO	1.450,00
1,002	1 (HUM) MANGUEIRA PARA LINHA DE AR COMPRIMIDO	20,00
1,003	2 (DUAS) CORREIAS DE ESTEIRA TRANSPORTADORA ALIMENTICIA	2.580,00
1,004	ITENS DIVERSOS COMPREENDENDO: 2 (DUAS) BASES DE ESTEIRA TRANSPORTADORA ALIMENTICIA SEM MOTORIZACAO E SUPORTES, 3 (TRES) SUPORTES PARA ESTEIRA TRANSPORTADORA (CHAPAS), 2 (DOIS) SUPORTES METALICOS PARA MANGUEIRAS PNEUMATICAS DOS DOSADORES, 1 (HUM) SUPORTE DE CURVA DE ESTEIRA ALIMENTICIA (ENCAIXE)	300,00
	<b>TOTAL</b>	<b>4.350,00</b>

## **DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA**





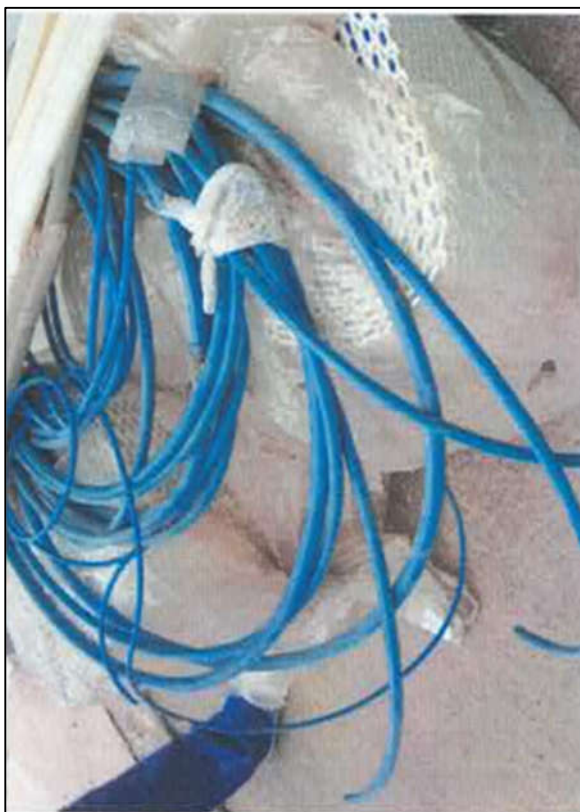
**ITEM 1,001 - VISTA DO BOMBA HELICOIDAL DE TRANSFERENCIA MARCA: NETZSCH SEM MOTORIZACAO**



**ITEM 1,001 - VISTA DO BOMBA HELICOIDAL DE TRANSFERENCIA MARCA: NETZSCH SEM MOTORIZACAO**



**ITEM 1,002 - VISTA DA MANGUEIRA PARA LINHA DE AR COMPRIMIDO**



**ITEM 1,002 - VISTA DA MANGUEIRA PARA LINHA DE AR COMPRIMIDO**



**ITEM 1,003 - VISTA DAS CORREIAS DE ESTEIRA TRANSPORTADORA ALIMENTÍCIA**



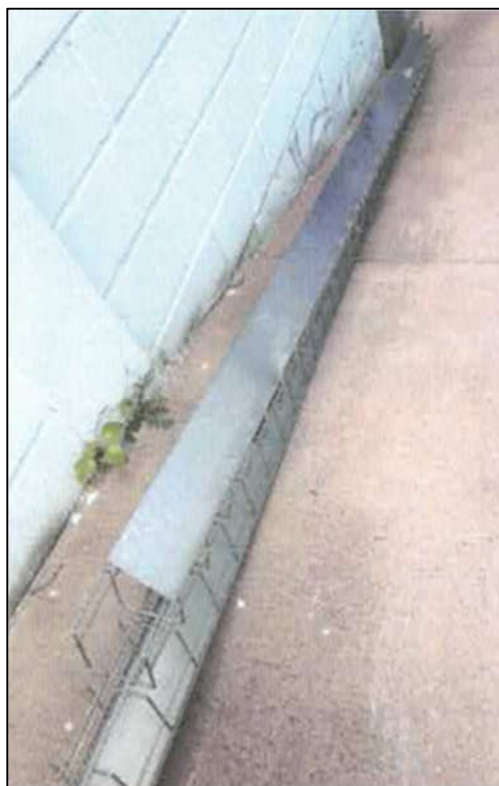
**ITEM 1,004 - VISTA DOS ITENS DIVERSOS: BASE DE ESTEIRA TRANSPORTADORA ALIMENTÍCIA SEM MOTORIZAÇÃO E SUPORTES**



**ITEM 1,004 - VISTA DOS ITENS DIVERSOS: BASE DE ESTEIRA TRANSPORTADORA ALIMENTÍCIA SEM MOTORIZAÇÃO E SUPORTES**



**ITEM 1,004 - VISTA DOS ITENS DIVERSOS: SUPORTE PARA ESTEIRA TRANSPORTADORA (CHAPAS)**



**ITEM 1,004 - VISTA DOS SUPORTES METÁLICOS PARA MANGUEIRAS PNEUMÁTICAS DOS DOSADORES**



**ITEM 1,004 - VISTA DOS SUPORTES METÁLICOS PARA MANGUEIRAS PNEUMÁTICAS DOS DOSADORES**



**ITEM 1,004 - VISTA DOS SUPORTES DE CURVA DE ESTEIRA ALIMENTÍCIA (ENCAIXE)**