

LAUDO AVALIATÓRIO

Nº 25.691.001/1120

SOLICITANTE:	MEGA LEILÕES	
OBJETO:	BENS:	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS
	PROPRIETÁRIO:	MASSA FALIDA DE ALHO PORÓ INDÚSTRIA E COMÉRCIO DE MASSAS ITALIANAS LTDA – ME.
FINALIDADE:	APOIO A OPERAÇÃO JUDICIAL	
AVALIAÇÃO:	DATA-BASE:	NOVEMBRO / 2020
	VALOR DE MERCADO:	R\$ 41.400,00

ÍNDICE

I. INTRODUÇÃO.....	3
II. METODOLOGIA E CRITÉRIOS TÉCNICOS.....	4
1. NORMAS TÉCNICAS	4
2. CLASSIFICAÇÃO DOS MÉTODOS	5
2.1. MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O VALOR DE UM BEM, DE SEUS FRUTOS E DIREITOS.....	5
2.2 MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM.....	6
2.3 MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO	6
3. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS	7
4. NÍVEL DE PRECISÃO	7
5. DEFINIÇÃO TÉCNICA DO VALOR ESTABELECIDO	8
III. CARACTERIZAÇÃO DO OBJETO.....	9
1. DESCRIÇÃO DOS BENS	9
2. DESCRIÇÃO DAS MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS	9
IV. AVALIAÇÃO.....	11
DESCRIÇÃO DAS MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS.....	11
V. CONCLUSÃO.....	14
VI. TERMO DE ENCERRAMENTO	15
ANEXOS	

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**. Os bens foram vistoriados na Rua Dr. José da Mata Cardim, 26, na Cidade e Estado de São Paulo.

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 respectivos 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 foi baseada em vistoria realizada no local, no dia 24 de junho de 2020.

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**
- **DELGO SELOS, SELADORAS E ENVASADORAS**
 - (11) 4617-2000 – SRTA. ROSELI / SR. RICARDO

----- Forwarded message -----

De: **Vendas4 | Roseli Santos** <vendas4@delgo.com.br>
Date: ter., 3 de nov. de 2020 às 11:06
Subject: Fwd: VALOR ESTIMADO
To: Guilherme Rodrigues <guilherme_rodrigues@amend.com.br>
Cc: Ricardo | DELGO <ricardo@delgo.com.br>

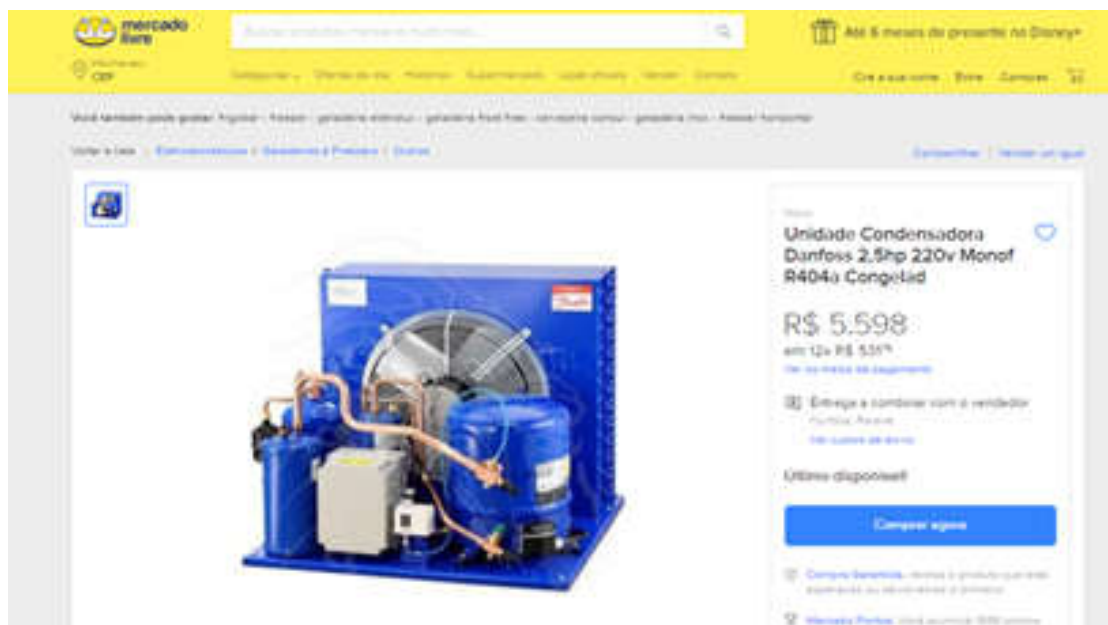
----- Forwarded message -----

De: **Ricardo | DELGO** <ricardo@delgo.com.br>
Date: ter., 3 de nov. de 2020 às 10:49
Subject: RES: VALOR ESTIMADO
To: Vendas4 | Roseli Santos <vendas4@delgo.com.br>

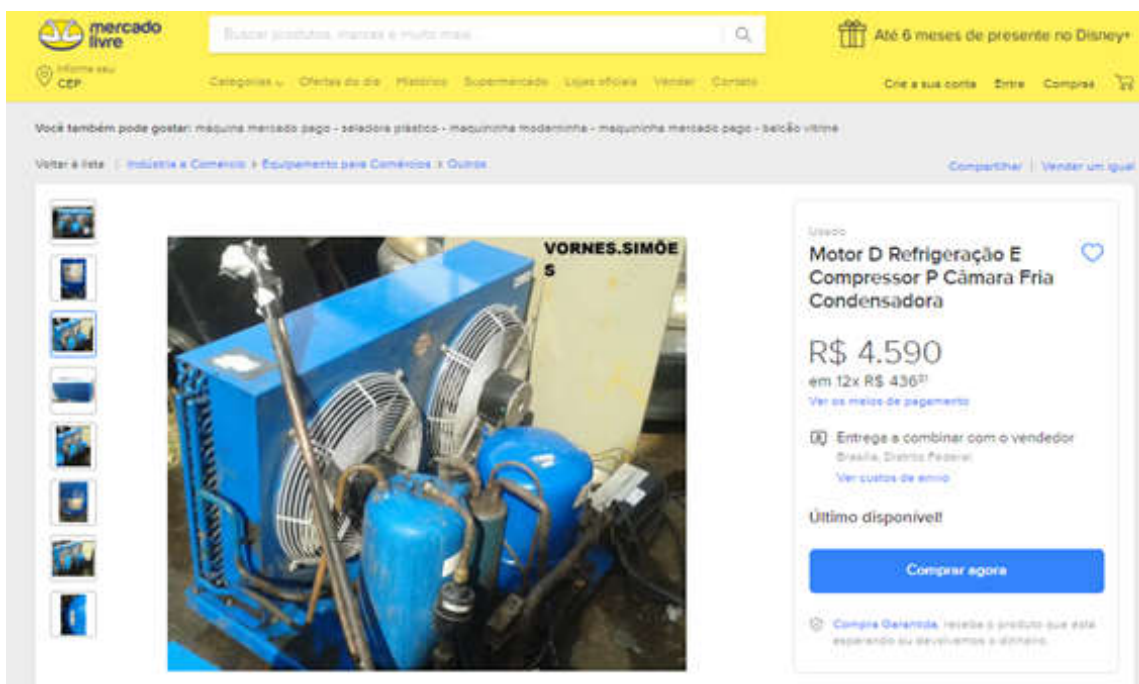
Este conjunto todo hoje, dependendo do estado das peças, do estado da eletrônica, deve valer algo em torno de R\$ 50.000,00

Sobre o valor fornecido foi aplicado um deságio de 25% (vinte e cinco por cento) por conta da falta de informação sobre o estado de funcionamento do equipamento DELGO bem como da falta de motorização das esteiras.

- [WWW.MERCADOLIVRE.COM.BR](https://produto.mercadolivre.com.br/MLB-1168727343-unidade-condensadora-danfoss-25hp-220v-monof-r404a-congelad-JM#position=11&type=item&tracking_id=25bf950d-7936-4057-a325-d15cd76d975e) (https://produto.mercadolivre.com.br/MLB-1168727343-unidade-condensadora-danfoss-25hp-220v-monof-r404a-congelad-JM#position=11&type=item&tracking_id=25bf950d-7936-4057-a325-d15cd76d975e)
 - Cotação de equipamento similar ao avaliando porem novo e com um ventilador. Sobre o valor fornecido foi aplicado um deságio de 30% (trinta por cento).



- [WWW.MERCADOLIVRE.COM.BR \(https://produto.mercadolivre.com.br/MLB-1090125851-motor-d-refrigeraco-e-compressor-p-cmara-fria-condensadora-JM#position=29&type=item&tracking_id=40848730-4aa3-467d-a0a0-5b615825a4a8\)](https://produto.mercadolivre.com.br/MLB-1090125851-motor-d-refrigeraco-e-compressor-p-cmara-fria-condensadora-JM#position=29&type=item&tracking_id=40848730-4aa3-467d-a0a0-5b615825a4a8)
 - Cotação de equipamento similar ao avaliando porem usado. Sobre o valor fornecido foi aplicado um deságio de 15% (quinze por cento).



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 novembro de 2020:

O Valor de Mercado dos bens avaliados é de **R\$ 41.400,00** (quarenta e um mil e quatrocentos reais).

Osasco, 10 de novembro de 2020.

**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 25.691.001/1120, que se compõe de 13 (treze) folhas computadorizadas.

Em anexo:

- Listagem de Valor.
- Documentação Fotográfica.

LISTAGEM DE VALORES

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 25.691.001/1120

DATA BASE: NOVEMBRO / 2020

VALORES EM R\$

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

ITEM	DESCRIÇÃO	VALOR DE MERCADO
MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS		
1,001	4 (QUATRO) DOSADORES DA MARCA DELGO TIPO: DG451, 1 PAINEL MARCA: DELGO SCHNEIDER, ESTRUTURA DE ESTEIRA DE INOX COM 3 MÓDULOS RETOS E 1 CURVA	37.500,00
1,002	CONDENSADOR MARCA MCQUAY	3.900,00
TOTAL		41.400,00



ITEM 1,001 - VISTA DA LINHA DE PRODUÇÃO DE MASSA PRONTA COMPREENDENDO: 4 DOSADORES MARCA DELGO TIPO: DG451, 1 PAINÉL DE COMANDO MARCA: DELGO SCHNEIDER, ESTRUTURA DE ESTEIRA DE AÇO INOX COM 3 MÓDULOS RETOS E 1 CURVA



ITEM 1,001 - VISTA DO PAINÉL DE COMANDO MARCA: DELGO SCHNEIDER



ITEM 1,001 - VISTA DO PAINÉLDE COMANDO MARCA: DELGO SCHNEIDER



ITEM 1,001 - VISTA DA PLACA DE IDENTIFICAÇÃO DO ITEM 1,001 - VISTA DO PAINÉLDE COMANDO MARCA: DELGO SCHNEIDER



ITEM 1,001 - VISTA DOS 4 DOSADORES DA MARCA DELGO TIPO: DG451



ITEM 1,001 - VISTA DA CONEXÃO DOS DOSADORES



ITEM 1,001 - VISTA DAS ESTRUTURAS DAS ESTEIRAS EM AÇO INOX



ITEM 1,001 - VISTA DAS ESTRUTURAS DAS ESTEIRAS EM AÇO INOX



ITEM 1,001 - VISTA DAS ESTRUTURAS DAS ESTEIRAS EM AÇO INOX



ITEM 1,002 - VISTA DO CONDENSADOR MCQUAY



ITEM 1,002 - VISTA DO CONDENSADOR MCQUAY