

LAUDO AVALIATÓRIO

Nº 23.462.001/0118

SOLICITANTE:	SATIRO E RUIZ ADVOGADOS ASSOCIADOS	
OBJETO:	BENS:	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS, MÓVEIS E UTENSÍLIOS, EQUIPAMENTOS DE INFORMÁTICA E BENS DIVERSOS
	PROPRIETÁRIO:	BURGUER 2 COMERCIO DE LANCHES LTDA - EPP.
FINALIDADE:	APOIO A OPERAÇÃO JUDICIAL	
AVALIAÇÃO:	DATA BASE:	JANEIRO / 2018
	VALOR DE MERCADO	R\$ 12.020,00

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, MÓVEIS E UTENSÍLIOS, EQUIPAMENTOS DE INFORMÁTICA E BENS DIVERSOS	9
IV. AVALIAÇÃO	11
DESCRIÇÃO DAS MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS, MÓVEIS E UTENSÍLIOS, EQUIPAMENTOS DE INFORMÁTICA E BENS DIVERSOS	11
V. CONCLUSÃO	12
VI. TERMO DE ENCERRAMENTO	13
ANEXOS	

I. INTRODUÇÃO

A **CONSULT SOLUÇÕES PATRIMONIAIS**, por solicitação de **SATIRO E RUIZ ADVOGADOS ASSOCIADOS**, administradores judiciais na falência de **BURGUER 2 COMERCIO DE LANCHES LTDA - EPP**, procedeu à avaliação de bens do ativo imobilizado de propriedade da falida, localizada 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 máquinas e equipamentos e outros bens, é, por premissa, considerada boa e válida.

O laudo é considerado pela **CONSULT SOLUÇÕES PATRIMONIAIS** como documento sigiloso, absolutamente confidencial.

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 3 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 no termo de arrecadação fornecido datado de 24 de novembro de 2017 e levantamento entregue no dia 6 de dezembro de 2017. Os bens apresentados na listagem estão assim localizados:

1,000 - Bens arrecadados na loja BURGUER do Shopping Center Ibirapuera, localizada na Av. Ibirapuera, 3.103, na Cidade e Estado de São Paulo;

2,000 – Bens na posse do fiel depositário Sr. João Mutti Sobrinho, localizados na Rua Petrobrás, 217, na Cidade e Estado de São Paulo.

2. DESCRIÇÃO DAS MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS, MÓVEIS E UTENSÍLIOS, EQUIPAMENTOS DE INFORMÁTICA E BENS DIVERSOS

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;
- obsoleto 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 o número de patrimônio (quando existente), descrição do bem, código do fornecedor, ano de aquisição (quando existente) e seu respectivo valor.

IV. AVALIAÇÃO

DESCRIÇÃO DAS MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS, MÓVEIS E UTENSÍLIOS, EQUIPAMENTOS DE INFORMÁTICA E BENS DIVERSOS

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
- WWW.AMERICANAS.COM.BR
- WWW.KALUNGA.COM.BR

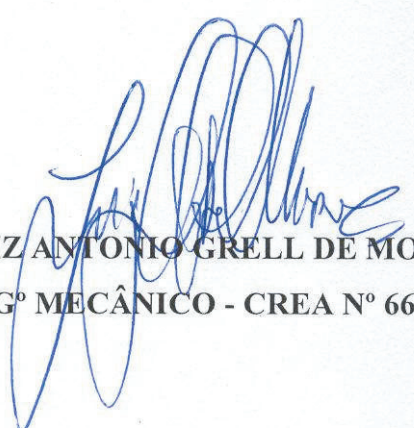
V. CONCLUSÃO

Após análise efetuada, concluímos o seguinte valor para o bem avaliando de propriedade da **BURGUER 2 COMÉRCIO DE LANCHES LTDA - EPP**, para data base de janeiro de 2018:

O Valor de Mercado do bem avaliado é de **R\$ 12.020,00** (doze mil e vinte reais).

Osasco, 15 de janeiro de 2018.

**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 23.462.001/0118, que se compõe de 13 (treze) folhas computadorizadas.

Em anexo:

- Listagem de Valor.

LISTAGEM DE VALORES

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 23.462.001/0118

DATA BASE: JANEIRO / 2018

VALORES EM R\$

EMPRESA: FALENCIA DE BURGUER 2 COMERCIO DE LANCHES LTDA - EPP

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD	VALOR DE
			MERCADO TOTAL
1,000	BENS - SHOPPING CENTER IBIRAPUERA		
1,001	ARMARIO DE MADEIRA COM 12 PORTAS	1	250,00
1,002	FREEZER 4 PORTAS	1	1.150,00
1,003	FREEZER VERTICAL MARCA: A.G.REBELO 575 LITROS	2	1.600,00
1,004	EXTINTOR DE INCENDIO	4	130,00
1,005	LUMINARIA SUSPensa PARA 3 LAMPADAS	6	180,00
1,006	COIFA EXAUSTORA INDUSTRIAL	1	400,00
1,007	BALCAO REFRIGERADO COM 3 PORTAS E TAMPO EM GRANITO	1	1.600,00
1,008	CAMERAS DE SEGURANCA INTERNA	4	100,00
1,009	PAINEL EM ACRILICO PARA ANOTACOES	1	10,00
1,010	SERVIDOR EM RACK DE ALUMINIO	1	90,00
	TOTAL		5.510,00
2,000	BENS - FIEL DEPOSITARIO		
2,001	TELEVISOR MARCA: SAMSUNG 40 POL COM SUPORTE	2	1.100,00
2,002	IMPRESSORA TERMICA MARCA: EPSON MODELO: M249A COM CABO	1	220,00
2,003	PISTA QUENTE E FRIA	1	900,00
2,004	CUBA EM ACO INOX	1	80,00
2,005	MAQUINA DE SUCO MARCA: BRAS	1	550,00
2,006	PRENSA PARA LANCHES MARCA: CROYDON	1	330,00
2,007	CHAPA COMPLETA MARCA: FRITOMAQ	1	300,00
2,008	COFRE ELETRONICO MARCA: ORDENE	1	100,00
2,009	BANDEJAS DE COZINHA COM O LOGOTIPO BURGER LAB	120	130,00
2,010	PAINEL DE SENHA	1	80,00
2,011	MOTOR DE GELADEIRA MARCA: ELGIN	1	120,00
2,012	UTENSILIOS DE COZINHAS DIVERSOS	1	70,00
2,013	LIXEIRA PARA COZINHA (1 GRANDE E 1 PEQUENA)	2	50,00
2,014	CONSERVADOR DE BATATA FRITA	1	220,00
2,015	PAINEL LUMINOSO	1	100,00
2,016	PRATELEIRA DE ACO DIM: 100 X 80 CM	2	100,00
2,017	PLACAS PLASTICAS DE ESTRADO	7	25,00
2,018	MONITOR TOUCH LCD MARCA: ELO	2	900,00
2,019	MONITOR LCD MARCA: AOC 15,6 POL	1	100,00

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 23.462.001/0118

DATA BASE: JANEIRO / 2018

VALORES EM R\$

EMPRESA: FALENCIA DE BURGUER 2 COMERCIO DE LANCHES LTDA - EPP

ITEM	DESCRIÇÃO	QTD	VALOR DE
			MERCADO TOTAL
2,020	CPU MARCA: CASH WAY	2	560,00
2,021	IMPRESSORA MULTIFUNCIONAL MARCA: EPSON COM CABOS	1	120,00
2,022	NO BREAK MARCA: RAGTECH	1	110,00
2,023	ESTABILIZADOR DE VOLTAGEM MARCA: ETERNITY	1	15,00
2,024	ROTEADOR MARCA: TP-LINK	1	30,00
2,025	GAVETA DE DINHEIRO	2	200,00
TOTAL			6.510,00
TOTAL GERAL			12.020,00