

LAUDO AVALIATÓRIO

Nº 23.055.003/0817

SOLICITANTE:	SATIRO E RUIZ ADVOGADOS ASSOCIADOS	
OBJETO:	BENS:	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS, MÓVEIS E UTENSÍLIOS, EQUIPAMENTOS DE INFORMÁTICA
	PROPRIETÁRIO:	MINUANO COMUNICAÇÕES E PRODUÇÕES EDITORIAIS LTDA.
	ENDEREÇO:	ESTRADA DOS LUSITANOS, 717 COTIA - SP
FINALIDADE:	APOIO A OPERAÇÃO JUDICIAL	
AVALIAÇÃO:	DATA BASE:	AGOSTO / 2017
	VALOR DE MERCADO	R\$ 409.079,00

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 E EQUIPAMENTOS DE INFORMÁTICA	9
IV. AVALIAÇÃO.....	11
DESCRIÇÃO DAS MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS, MÓVEIS E UTENSÍLIOS E EQUIPAMENTOS DE INFORMÁTICA	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 **MINUANO COMUNICAÇÕES E PRODUÇÕES EDITORIAIS LTDA.**, procedeu à avaliação de bens do ativo imobilizado de propriedade da falida, localizada na Estrada dos Lusitanos, 717, na Cidade de Cotia, 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 (em vigor desde 01/07/04)

Parte 3: Imóveis Rurais (em vigor desde 01/07/04)

Parte 4: Empreendimentos (em vigor desde 30/01/03)

Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações e bens industriais em geral (em vigor desde 05/07/2006)

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 vistoria detalhada no local. A vistoria foi realizada nos dias 17 e 18 de julho de 2017.

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

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;
- obsolescência 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 E EQUIPAMENTOS DE INFORMÁTICA

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
- WWW.AGRATAMA.COM.BR
- WWW.CASADOSMACACOS.COM.BR

V. CONCLUSÃO

Após análise efetuada, concluímos o seguinte valor para o bem avaliando de propriedade da **MINUANO COMUNICAÇÕES E PRODUÇÕES EDITORIAIS LTDA.**, para data base de agosto de 2017:

O Valor de Mercado do bem avaliado é de **R\$ 409.079,00** (quatrocentos e nove mil setenta e nove reais).

Osasco, 10 de agosto de 2017.

**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 23.055.003/0817, que se compõe de 13 (treze) folhas computadorizadas.

Em anexo:

- Listagem de Valor.

LISTAGEM DE VALORES

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 23.055.003/0817

DATA BASE: AGOSTO / 2017

VALORES EM R\$

EMPRESA: MINUANO COMUNICAÇÕES E PRODUÇÕES EDITORIAIS LTDA.

ENDEREÇO: ESTRADA DOS LUSITANOS, 717 - COTIA

ITEM	LOCAL	PAT	DESCRIÇÃO	QTD	ANO	VALOR DE MERCADO
1,000			MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS			
1,001	COTIA	-	BALANÇA, MARCA RAMUZA TRON 15C, BALANÇA DIGITAL CONTADORA, PESO (MÁX. 15KG, MÍN. 10G), Nº SÉRIE: 21123, MODELO RAMUZATRON 15	1	-	50
1,002	COTIA	-	MAQUINA DE SOLDA, MARCA RALTEC	1	-	100
1,003	COTIA	-	EMPILHADEIRA, MODELO PR 201, Nº CHASSI 0540130, CAPACIDADE 2.000KG, 48 VOLTS	1	-	35.000
1,004	COTIA	-	EMPILHADEIRA, EATON	1	-	70.000
1,005	COTIA	-	MAQUINA SOLDADORA DE TERMO PLÁSTICO, MODELO 3000	1	-	100
1,006	COTIA	-	TRANSPALETE MANUAL, PRETO E AMARELO, MODELO DB 685 1150 IN, CAPACIDADE 2000, ALTURA 75MM	1	-	800
1,007	COTIA	-	MAQUINA SEM MARCA E SEM MODELO	1	-	30
1,008	COTIA	-	ESTRUTURA METÁLICA PARA ACOMODAÇÃO DE PALETES (39 COLUNAS X 7 NÍVEIS - ANDARES)	-	-	300.000
TOTAL MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS						406.080

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 23.055.003/0817

DATA BASE: AGOSTO / 2017

VALORES EM R\$

EMPRESA: MINUANO COMUNICAÇÕES E PRODUÇÕES EDITORIAIS LTDA.

ENDEREÇO: ESTRADA DOS LUSITANOS, 717 - COTIA

ITEM	LOCAL	PAT	DESCRIÇÃO	QTD	ANO	VALOR DE MERCADO
2,000			MOVEIS E UTENSÍLIOS			
2,001	COTIA	-	CADEIRA DE RODINHAS	5	-	94
2,002	COTIA	-	MESA PARA TELEFONE COM RODINHAS	1	-	11
2,003	COTIA	-	AR CONDICIONADO, MARCA SPRINGER	1	-	150
2,004	COTIA	-	GAVETEIRO COM 3 GAVETAS, SEM PUXADOR	2	-	121
2,005	COTIA	-	TAMPO DE VIDRO REDONDO	2	-	60
2,006	COTIA	-	TAMPO DE MARMORE BEGE, REDONDO	1	-	25
2,007	COTIA	-	MESA DE VIDRO	1	-	40
2,008	COTIA	-	MESA DE ESCRITÓRIO EM L	1	-	50
2,009	COTIA	-	MOVEL DE ESCRITÓRIO COM 2 PORTAS	1	-	45
2,010	COTIA	-	AR CONDICIONADO, MARCA SPRINGER MAXIFLEX	1	-	150
2,011	COTIA	-	ESTANTE DE FERRO (EXPOSITORA DE REVISTA)	1	-	18
2,012	COTIA	-	AR CONDICIONADO SPRINGER	1	-	150
2,013	COTIA	-	AR CONDICIONADO, MARCA CONFREE, 9 MIL BTU'S	1	-	150
2,014	COTIA	-	ESTANTE DE REVISTA, FERRO	1	-	18
2,015	COTIA	-	MESA DE ESCRITÓRIO EM L, GRANDE	1	-	60
2,016	COTIA	-	BUFFET DE ESCRITÓRIO COM 4 PORTAS	1	-	30
2,017	COTIA	-	ESTANTE COM RODINHAS, 5 PRATELEIRAS PARA EXPOSIÇÃO DE REVISTAS	53	-	954
2,018	COTIA	-	BUFFET COM 6 PORTAS, MARROM MOGNO	1	-	50
2,019	COTIA	-	BUFFET COM 5 PORTAS, CLARO	1	-	45
2,020	COTIA	-	ESTANTE MOGNO COM AQUÁRIO EMBUTIDO, 3 PORTAS	1	-	30
2,021	COTIA	-	CADEIRA DE TECIDO COM RODINHAS, SEM BRAÇO	2	-	30
2,022	COTIA	-	CADEIRA SEM RODINHA E SEM BRAÇO	1	-	14
2,023	COTIA	-	ARMARIO COM 2 PORTAS, PRETO E BRANCO (FALTA 2 GAVETAS), SEM MARCA	1	-	40
2,024	COTIA	-	ARMARIO COM 3 PORTAS PEQUENAS E 1 GRANDE, PRETO E BRANCO COM DETALHE EM VIDRO NA PORTA PRETA	1	-	48
2,025	COTIA	-	MESA SEM RODINHAS, PÉ AZUL	1	-	38
2,026	COTIA	-	MESA EM MADEIRA	1	-	38
2,027	COTIA	-	MESA EM MADEIRA COM 4 GAVETAS	1	-	30
TOTAL MOVEIS E UTENSÍLIOS						2.487

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 23.055.003/0817

DATA BASE: AGOSTO / 2017

VALORES EM R\$

EMPRESA: MINUANO COMUNICAÇÕES E PRODUÇÕES EDITORIAIS LTDA.

ENDEREÇO: ESTRADA DOS LUSITANOS, 717 - COTIA

ITEM	LOCAL	PAT	DESCRIÇÃO	QTD	ANO	VALOR DE MERCADO
3,000			INFORMÁTICA			
3,001	COTIA	-	SERVIDOR, COMANDO LINEAR - C.M.	1	-	105
3,002	COTIA	-	MESA COMANDO LINEAR - C.M.	1	-	250
3,003	COTIA	-	NO BREAK, TRIFÁSICO - C.M.	1	-	40
3,004	COTIA	-	SERVIDOR MARCA: DELL MODELO: POWER EDGE 2800	1	-	105
3,005	COTIA	-	MONITOR MARCA: DELL	1	-	12
			TOTAL INFORMÁTICA			512
			TOTAL GERAL			409.079