EXCELENTÍSSIMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA SEGUNDA VARA DE FALÊNCIAS E RECUPERAÇÕES JUDICIAIS DA COMARCA DE SÃO PAULO – ESTADO DE SÃO PAULO.

PROCESSO 0145782-20.2009.8.26.0100

Ação:	**FALÊNCIA DE EMPRESÁRIOS, SOCIEDADES EMPRESÁRIAIS, MICROEMPRESAS E EMPRESAS DE PEQUENO PORTE - RECUPERAÇÃO JUDICIAL E FALÊNCIA**
Falido (Ativo):	**MOURA SCHWARK CONSTRUÇÕES S/A E OUTROS**
Falido (Passivo):	**MOURA SCHWARK CONSTRUÇÕES S/A E OUTROS**

A.R.Guerra EPP, empresa inscrita no CNPJ sob o nº 11.491.284/0001-82, tendo como representante legal **ALEXANDRE RAFAEL GUERRA,** Engenheiro Civil, devidamente registrado no CREA/SP, sob nº 5061579131, Perito Judicial honrado com sua nomeação de folha 8021, compromissado nos autos da AÇÃO EM TELA, tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem apresentar a V. EX.ª, as conclusões a que chegou consubstanciadas no Laudo que se segue.

LAUDO PERICIAL

AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA – ITAPEVI/SP

AVALIAÇÃO DE MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS – ITAPEVI/SP

Alexandre Rafael Guerra
Engenheiro Civil
CREA/SP, sob nº 5061579131.

ÍNDICE PÁGINA

1.0 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES **03**

2.0 - DADOS DO IMÓVEL **04**

3.0 - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA **07**

4.0 - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO DE MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS **09**

5.0 - CONCLUSÃO **12**

6.0 - TERMO DE ENCERRAMENTO **12**

7.0 - ANEXOS **13**

1.0 - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Em 06 de Abril de 2018 foi realizada vistoria técnica no endereço Estrada do Sapiantã, nº 1000, no Bairro Jardim Paulista, na cidade de Itapevi, Estado de São Paulo.

Estiveram presente na vistoria:

Dr. João Augusto Pires Guariento – Lauria Advogados – Administrador Judicial
Sr. Gilson de Souza Lima – Representante da Arrendatária
Sr. Hugo Henrique Reimberg Eduardo Quinteiro – assistente do perito

A visita ao imóvel, cenário do estudo de caso, serviu para avaliarmos o local, realizarmos inspeção visual e foram registradas fotografias que ilustrarão o presente Laudo, tendo como objetivo constatar as características do local e região onde o imóvel está situado, para posterior elaboração da avaliação.

Para elaboração do presente Laudo foram utilizados os dados e informações fornecidas pelos autos e/ou retirados de documentação apresentada, julgados "a priori" corretos, todos considerados idôneos e de boa fé.

Não foram realizadas investigações específicas, no que concerne a títulos, documentos, regularidades fiscais, invasões, hipotecas, áreas de preservação permanente com impedimento de exploração, superposições de divisas e conformes, providências de ordem jurídico–legal, por fugirem ao escopo do presente trabalho.

1.1 - DECISÃO

Por decisão do MM Juiz, conforme folhas 8021 dos autos apresenta-se resumidamente:

1.1.1 - *"Avaliação imediata da planta de Rafard e Itapevi, inclusive os maquinários lá existentes."*

Resumidamente o presente Laudo se baseará na verificação e apresentação do valor mercadológico do imóvel – terreno e benfeitorias – em Itapevi juntamente com os maquinários lá existentes, para fins de penhora. O Laudo será apresentado em duas partes distintas, sendo avaliado o imóvel separadamente dos equipamentos e o valor final será a soma dos dois.

1.2 - METODOLOGIA

A metodologia geral empregada baseia–se nas normas ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e nas normas do IBAPE–SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia/ SP.

O trabalho é apresentado com fundamentação técnica e farta ilustração fotográfica.

2.0 - DADOS DO IMÓVEL

2.1 - Localização do Imóvel

O imóvel que foi vistoriado é uma indústria, mais especificamente uma empresa de pré-fabricados de concreto, edificada aproximadamente 35 anos no endereço Estrada do Sapiantã, nº 1000, no Bairro Jardim Paulista, na cidade de Itapevi, Estado de São Paulo.

Figura 1 - Vista aérea geral de implantação do imóvel. Imagem extraída do *"Google Maps"* ano 2018.

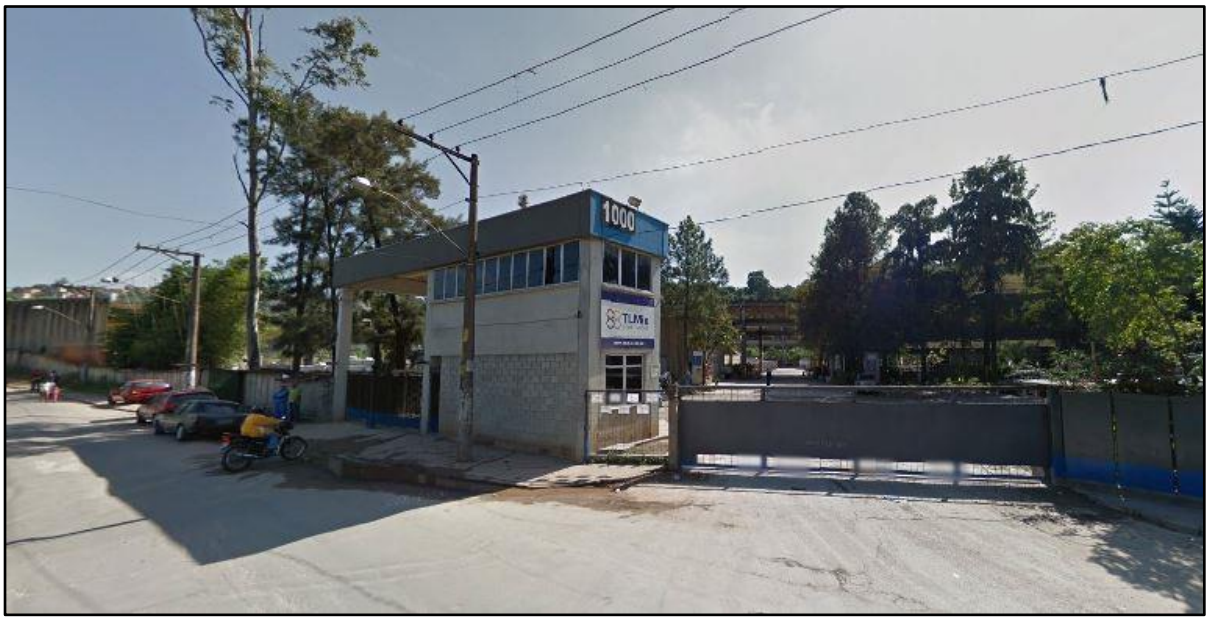

Figura 2 - Vista da fachada do imóvel – Estrada do Sapiantã. Imagem extraída do *"Google Street View"*.

2.2 - Descrição do Imóvel

2.2.1 - Características do Local e Região

Localização - A gleba avaliando está situado com frente para a Estrada do Sapiantã, nº 1000, no Bairro Jardim Paulista, na cidade de Itapevi/SP.

O terreno é constituído de solo firme, seco, topografia plana e localizado em área alta da cidade, livre de inundações.

O sistema viário é composto de pavimentação asfáltico e calçadas pavimentadas geralmente com concreto sarrafeado. O bairro possui todos os melhoramentos tais como água, esgoto, energia elétrica, telefonia e iluminação pública. Ficando longe de inundações. Há tráfego médio de veículos, incluindo veículos grandes como caminhões e ônibus. O bairro é atendido por sistema de coleta de lixo, transporte coletivo, equipamentos comunitários como segurança e educação, ou seja, totalmente urbanizado.

Distante aproximadamente 3.000 metros do centro de Itapevi/SP, mais especificamente da Praça Padre Romeu Mecca, tem acesso fácil tanto para pedestre como para veículos pela Estrada da Roselândia e Avenida Pedro Paulino.

A Prefeitura Municipal de Itapevi localiza-se a aproximadamente 4.000 metros do imóvel.

O Hospital Geral de Itapevi localiza-se a 5.000 metros de distância; hipermercados, clubes recreativos e rede bancária estão localizados a distâncias não superiores a 3.000 metros do local.

Zoneamento: Zona Urbana de Itapevi, predominantemente residencial unifamiliar e multifamiliar com médio/baixo potencial de adensamento e padrão econômico baixo.

Vizinhança é formada por residências de padrão médio/baixo e conjuntos habitacionais Cohab, fazendo divisa com os bairros Jardim Santa Rita, Vila Santa Rita, Jardim Maristela, Vila Recanto Paulistano e Conjuntos Habitacionais Setor D; e por comércios de médio/baixo padrão.

2.2.2 - Terreno

Localização - A gleba avaliando está situado com frente para a Estrada do Sapiantã, nº 1000, no Bairro Jardim Paulista, na cidade de Itapevi/SP.

A gleba de terreno com área de 30.000,00 metros quadrados, com 270,00 metros de frente para Estrada do Sapiantã, nº 1000; do lado direito com 125,00 metros, do lado esquerdo com 135,00 metros e nos fundos com 260,00 metros, no bairro denominado “Jardim Paulista”, nesta cidade. Os dados do foram coletados da matrícula do imóvel – ver Anexo II.

O terreno possui geometria regular e topografia plana. Nos fundos faz divisa com um córrego, porém não ocorrem enchentes, possuindo superfície com solo seco.

2.2.3 - Construção e Benfeitorias

O imóvel de uso industrial possui dois tipos de construção, sendo galpões e escritórios, que possuem características distintas quanto ao acabamento e ao valor.

2.2.3.1 - Galpões

Com área construída total de aproximadamente 9.099,31m², a citada construção é constituída de pilares e vigas de concreto armado com fechamento lateral em painel pré-fabricado ou alvenaria de blocos de concreto.

A cobertura é feita com telhas pré-fabricadas de concreto ou estruturas metálicas com telhas de fibrocimento, possuindo telhas translúcidas.

O piso é composto de concreto sarrafeado. As paredes em alvenaria possuem caiação como pintura e os painéis são de concreto aparente. As esquadrias são metálicas.

A idade aparente das construções é de 35 anos possuindo estado de conservação entre reparos simples e importantes, demonstrando nítido desgaste devido ao tempo e falta de manutenção. No dia da vistoria foi identificado que o imóvel apresenta estado de abandono, com muita sujeira, entulho e depredação.

2.2.3.2 - Escritórios

Com área construída total de aproximadamente 1.281,69m², a citada construção é constituída de pilares de vigas de concreto armado com fechamento lateral em alvenaria de blocos de concreto.

A cobertura é feita com estrutura metálica e telhas de fibrocimento e possuindo forro de PVC como acabamento. As instalações elétricas e hidráulicas estão aparentemente em razoável estado de conservação.

O piso interno é composto de peças cerâmicas em bom estado e concreto sarrafeado nas calçadas externas. As paredes internas possuem reboco como acabamento e pintura branca simples sobre o reboco. A pintura externa possui visível desgaste devido ao tempo.

As esquadrias são de madeira em algumas portas e metálicas nas janelas e demais portas.

A idade aparente das construções é de 35 anos possuindo estado de conservação entre reparos simples e importantes, demonstrando nítido desgaste devido ao tempo e falta de manutenção. No dia da vistoria foi identificado que o imóvel apresenta estado de abandono, com muita sujeira, entulho e depredação.

Fotos gerais do imóvel poderão ser observadas no Anexo I.

3.0 - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

O valor de mercado é a quantia mais provável pela qual um bem seria negociado em uma data de referência, entre vendedor e comprador prudentes e interessados no negócio, com conhecimento de mercado, mas sem compulsão, dentro das condições mercadológicas. Os valores de mercado são mensurados em ambientes onde é possível se fazer uma comparação direta, ou ter suporte de mercado para tal assertiva.

No presente caso, considerando a situação geo-sócio-econômica e tendo como significativa referência o estado de conservação, os investimentos necessários e a atual situação econômica do país, entende-se não ser possível a avaliação do bem como uma unidade produtiva, possuindo como justificativa válida o próprio fato da inoperância do estabelecimento por mais de um ano, não apresentando parâmetros confiáveis para esta propositura e o encerramento das atividades de outras empresas do mesmo setor e que possuíam melhores condições.

3.1 - Metodologia Empregada

O método aplicado para apuração do imóvel foi o seguinte:

Método comparativo direto de dados de mercado e comparativo direto de custo.

Terreno - método comparativo através de pesquisas e informações realizadas diretamente no mercado de imóveis, aplicadas as Normas de Avaliações do IBAPE-SP.

O valor de mercado do terreno foi obtido com base no unitário definido para o terreno avaliando, considerando-se as devidas correções específicas para adequá-lo às características do avaliando. O unitário adotado foi determinado após uma ampla pesquisa junto ao mercado imobiliário, através de anúncios nos jornais e contatos com corretores, imobiliárias atuantes, proprietários e pessoas afins, identificando elementos comparativos válidos.

Devido a gleba de terreno possuir como limitante um curso d'água, é preciso desconsiderar a parcela de área que se destina a Área de Preservação Permanente (APP), sendo assim será considerado uma faixa "non aedificandi" como previsto:

> *"Ao longo das águas correntes e dormentes e das faixas de domínio público das rodovias, ferrovias e dutos, será obrigatória a reserva de uma faixa non aedificandi de 15 (quinze) metros de cada lado, salvo maiores exigências da legislação específica".*

Construção - método do custo, obtido através de pesquisas e informações especializadas, como tabela divulgada pelo SINDUSCON/SP, depreciada de acordo com o critério de Ross-Heidecke, levando em conta o tipo da construção, idade, estado de conservação e nível de acabamento.

A fundamentação da avaliação do imóvel é classificada como Grau I.

3.2 - Homogeneização

Os terrenos pesquisados foram homogeneizados considerando os principais fatores que influem diretamente nos seus preços finais, tais como: grau de aproveitamento, topografia, equivalência de situação, equivalência de características, utilização, vizinhança, melhoramentos, etc.

Fator de Fonte:	Oferta	Ff = 1,0
	Trans.	Ff = 0,9

3.3 - Cálculo do Valor do Imóvel

3.3.1 - Valor Total do Terreno (V_t)

Área do Terreno (A_t) = 30.000,00m²

Área Non Aedificandi (A_{na}) = 260,00m * 15,00m = 3.900,00m²

Valor Unitário Básico de Terreno, metro quadrado pesquisado: V_{ub} = R$ 60,31/m²

$V_t = (A_t - A_{na}) * V_{ub}$

V_t = (30.000,00m² – 3.900,00m²) * R$ 60,31/m²

V_t = R$ 1.574.091,00 (UM MILHÃO QUINHENTOS E SETENTA E QUATRO MIL E NOVENTA E UM REAIS).

3.3.2 - Valor Total das Construções (V_{tc})

A) Valor da Construção dos Galpões (V_{cg})

Área da Construção Galpão	A_{cg} = 9.099,31 m²;
Idade aproximada	I = 35 anos;
Fator Depreciativo (Ross-Heidecke)	F_d = 0,324
Custo Unitário Básico	C_{ub} = R$ 650,00/m²

$V_{cg} = A_c * C_{ub} * F_d$ = 9.099,31m² x R$ 650,00/m² x 0,324

V_{cg} = R$ 1.916.314,69 (UM MILHÃO NOVECENTOS E DEZESSEIS MIL TREZENTOS E QUATORZE REAIS E SESSENTA E NOVE CENTAVOS).

B) Valor da Construção dos Escritórios (V_{ce})

Área da Construção Escritórios	A_{ce} = 1.281,69 m²;
Idade aproximada	I = 35 anos;
Fator Depreciativo (Ross-Heidecke)	F_d = 0,324
Custo Unitário Básico	C_{ub} = R$ 980,00/m²

$V_{ce} = A_c * C_{ub} * F_d$ = 1.281,69m² x R$ 980,00/m² x 0,324

V_{ce} = R$ 406.962,21 (QUATROCENTOS E SEIS MIL NOVECENTOS E SESSENTA E DOIS REAIS E VINTE E UM CENTAVOS).

Valor total das Construções (V_{tc}):

$V_{tc} = V_{cg} + V_{ce}$ = R$ 1.916.314,69 + R$ 406.962,21

V_{tc} = R$ 2.323.276,90 (DOIS MILHÕES TREZENTOS E VINTE E TRÊS MIL DUZENTOS E SETENTA E SEIS REAIS E NOVENTA CENTAVOS).

3.3.3 - Valor do Imóvel (V_i) → Terreno(V_t) + Construção(V_{tc})

$V_i = V_t + V_{tc}$ = R$ 1.574.091,00 + R$ 2.323.276,90

V_i = R$ 3.897.367,90 (TRÊS MILHÕES OITOCENTOS E NOVENTA E SETE MIL TREZENTOS E SESENTA E SETE REAIS E NOVENTA CENTAVOS).

3.3.4 - Fontes da Pesquisa Imobiliária

Tropical Imóveis – (11) 2771-1011 / (11) 4141-9113
PN Imóveis – (11) 4321-4991
Sra. Sandra Carvalho – (11) 2601-2880
Mangetti Imóveis – (11) 4141-4400
Rony Imóveis – (11) 4143-5489

4.0 - CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO DE MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS

Na avaliação de uma máquina ou equipamento, considera-se principalmente, a obsolescência funcional gerada pelo surgimento de novas tecnologias, bem como a perda de utilidade devido ao desinteresse pela aquisição dos elementos produzidos pelo equipamento.

A avaliação baseia-se em fatos e acontecimentos que influenciam, a cada momento, o resultado final do valor do bem avaliado, convindo, sempre que possível, não nos atermos a um único aspecto da questão e, pelo contrário, considerarmos simultaneamente os fatores custo e utilidade, este especialmente porque todo valor decorre da utilidade.

Os equipamentos e as máquinas foram avaliados considerando a depreciação com base na obsolência tecnológica, no estado físico de conservação, na idade aparente, sendo comparados com similares no mercado de usados.

Em sua totalidade as máquinas e equipamentos foram identificados em estados de conservação tidos como ruins, péssimos ou sucatas, salvo raríssimos equipamentos que possuíam estado razoável de conservação, tendo também em sua totalidade ultrapassadas a vida útil.

DEPRECIAÇÃO: Perda de valor de um bem, devido a modificações em seu estado ou qualidade, ocasionadas por:

Decrepitude: Desgaste de suas partes constitutivas, em consequência de seu envelhecimento natural, em condições normais de utilização e manutenção.

Deterioração: Desgaste de seus componentes em razão de uso ou manutenção inadequada.

Mutilação: Retirada de sistemas ou componentes originalmente existentes.

Obsoletismo: Superação tecnológica ou funcional.

VIDA ÚTIL - Tempo previsto entre o início de funcionamento de determinada máquina ou equipamento e de sua retirada de serviço, já totalmente depreciada, ou seja, com apenas o valor residual.

Valor Residual Final ou Valor de Sucata é o valor do bem determinado na base do que dele se auferiria, caso o mesmo tivesse que ser vendido como sucata ou apenas para aproveitamento de algumas de suas partes constitutivas, sem ter possibilidades comerciais de voltar à utilização primitiva para a qual o bem foi produzido.

4.1 - Metodologia Empregada

A metodologia tem seus critérios determinados pela ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e pelo IBAPE - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia, além das demais determinações contidas na legislação pertinente.

O valor de reposição novo dos bens produzidos e comercializados normalmente no livre mercado foi determinado através do “Método Comparativo de Dados de Mercado”, com base em pesquisa realizada junto a revendedores, representantes comerciais, fabricantes e publicações especializadas.

Método Comparativo de Dados de Mercado, aquele em que o valor de um bem ou de suas partes constituintes é obtido através da comparação de dados de mercado, relativos a outros bens de características idênticas ou similares ao avaliando.

Os equipamentos importados que não possuam similar nacional tem sua avaliação feita a partir do custo da FOB na moeda de origem, devidamente acrescidos dos custos de frete, seguro, taxa de melhoria de portos, taxa de renovação da Marinha Mercante e outras, além do Imposto de Importação e IPI.

Os valores finais eventualmente obtidos em moeda estrangeira são convertidos para Reais através da taxa atual de câmbio.

4.2 - Cálculo do Valor das Máquinas e Equipamentos

Na planilha resumo de avaliação das máquinas e equipamentos é apresentada a descrição sucinta, a quantidade dessas máquinas e equipamentos, o estado de

conservação, algumas observações pertinentes, o valor depreciado de cada item relacionado e no final o valor total das avaliações. Fotos no anexo III.

LOCAL: Estrada do Sapiantã, nº 1000, Bairro Jardim Paulista - Itapevi/SP

ITEM	DESCRIÇÃO	QUANTIDADE	STATUS	OBSERVAÇÕES	VALOR DEPRECIADO
1	MAQUINA DE CORTE VERGALHÃO	2	Péssimo	Equipamento quebrado na manutenção.	R$ 5.720,00
2	MAQUINA DE DOBRAR VERGALHÃO MANUAL	1	Péssimo	Péssimo estado de conservação.	R$ 112,00
3	SILO DE CIMENTO CAPACIDADE 60 TON.	1	Ruim	Equipemanto necessitando de reparos e manutenção. Inoperante a mais de um ano.	R$ 12.000,00
4	CAÇAMBA DE CONCRETO	1	Ruim	Equipemanto necessitando de reparos e manutenção.	R$ 600,00
5	PONTE ROLANTE PR-07 ASEA CAPACIDADE 10 TON.	1	Ruim	Equipemanto necessitando de reparos e manutenção. Inoperante a mais de um ano.	R$ 28.500,00
6	PONTE ROLANTE PR-08 ASEA CAPACIDADE 10 TON.	1	Ruim	Equipemanto necessitando de reparos e manutenção. Inoperante a mais de um ano.	R$ 28.500,00
7	MANGOTE VIBRADOR CAPACIDADE DE 25MM A 60MM	5	Ruim	Equipamentos encontrados largados e espalhados pela fábrica.	R$ 521,25
8	SERRA CIRCULAR DE MESA DESLIZANTE INVICTA MOD. RT-40	1	Razoável	Equipamento sem os fios e sistema elétrico, necessitando de manutenção e reparos.	R$ 1.000,00
9	PLAINA DE MESA INVICTA C/ MESA 1100 X 1100 MM	1	Razoável	Equipamento sem os fios e sistema elétrico, necessitando de manutenção e reparos.	R$ 1.200,00
10	PONTE ROLANTE PR-06 CAPACIDADE 6 TON.	1	Péssimo	Equipamento em péssimo estado de conservação, com todo o sistema elétrico danificado, necessitando de manutenção e reparos importantes.	R$ 9.000,00
11	CENTRAL DE CONCRETO CIBI CAPACIDADE 800 L COMPOSTO DE: 2 CILINDROS VERTICAIS P/ CIMENTO CAPACIDADE 90 TON CADA, 2 MISTURADORES CAPACIDADE 400 L CADA, BALANÇA CAPACIDADE DE 230 KG C/ SIATEMA AUTOMATICO COMPUTADORIZADO DE DOSAGEM E CAÇAMBA CAPACIDADE 1,6M³ + GRUA ARRASTADOR GUINDASTE CABINADA COM MOTOR	1	Ruim	Um dos misturadores foi retirado. As instalações elétricas foram danificadas e os cabeamentos desapareceram. Péssimo estado de conservação e necessitando de reparos importantes.	R$ 97.500,00
12	MORSA DE TUBOS N° 8 METASUL	1	Péssimo	Equipamento todo enferrujado e emperrado.	R$ 40,00
13	MOTO ESMERIL DUPLO REBOLO	1	Ruim	Equipemanto necessitando de reparos e manutenção. Inoperante a mais de um ano.	R$ 1.200,00
14	BANCADA DE AÇO COM 4 PORTAS DIMENSÕES 3 X 1 M	1	Péssimo	Equipamento em péssimo estado de conservação. Todo sucateado.	R$ 60,00
15	MORSA DE BANCADA MODULAR CAPACIDADE 6 POLEGADAS	1	Péssimo	Equipamento todo enferrujado e emperrado.	R$ 30,00
16	GUINDASTE HYSTER CAPACIDADE 4,5 TON. LANÇA 3500	1	Péssimo	Equipamento em péssimo estado de conservação e necessitando de reparos importantes como o motor de arranque sem funcionamento.	R$ 3.000,00
17	RETROESCAVADEIRA CASE MODELO 580H	1	Sucata	O equipamento está todo desmontado, sem funcionamento, faltando peças e em péssimo estado de conservação.	R$ 4.000,00
18	PONTE ROLANTE PR-01 VASTEC CAPACIDADE 6 TON	1	Ruim	Equipamento necessitando de reparos e menutenção, estando inoperante.	R$ 14.000,00
19	PONTE ROLANTE PR-02 DEMAG CAPACIDADE 10 TON	1	Ruim	Equipamento necessitando de reparos e menutenção, estando inoperante.	R$ 40.000,00
20	PONTE ROLANTE PR-04 TORQUE CAPACIDADE 10 TON	1	Ruim	Equipamento necessitando de reparos e menutenção, estando inoperante.	R$ 40.000,00
21	COMPRESSOR DE AR WAYNE	1	Razoável	Equipamento inoperante a mais de um ano, necessitando de limpeza e manutenção simples.	R$ 3.250,00
22	PORTICO ROLANTE BIVIGA CAPACIDADE 6 TON VÃO 20 M ALT. 8 M	1	Péssimo	Equipamento em péssimo estado de conservação, com todo o sistema elétrico danificado, necessitando de manutenção e reparos importantes.	R$ 9.000,00
23	PORTICO ROLANTE BIVIGA MUNK CAPACIDADE 10 TON VÃO 20 M ALT. 8 M	2	Ruim	Equipamento necessitando de reparos e menutenção, estando inoperante.	R$ 42.000,00
24	PORTICO ROLANTE BIVIGA TORQUE CAPACIDADE 15 TON VÃO 20 M ALT. 8 M	1	Ruim	Equipamento necessitando de reparos e menutenção, estando inoperante.	R$ 30.000,00
25	PORTICO ROLANTE BIVIGA TORQUE CAPACIDADE 10 TON VÃO 20 M ALT. 8 M	1	Ruim	Equipamento necessitando de reparos e menutenção, estando inoperante.	R$ 21.000,00
26	PONTE ROLANTE PR-03 TORQUE CAPACIDADE 15 TON	1	Péssimo	Desmontada no chão e teve a capacidade de carga reduzida devido a um acidente. Necessitando de manutenção e reparos importantes.	R$ 27.000,00
27	BOMBA HIDRAULICA MANUAL P/ ALIVIO DE TENSÃO	2	Ruim	Equipamento necessitando de reparos e menutenção, estando inoperante.	R$ 400,00
28	PISTÃO HIDRAULICO	3	Razoável	Equipamento inoperante a mais de um ano, necessitando de limpeza e manutenção simples.	R$ 450,00
29	CAÇAMBA DE CONCRETO REDONDA PEQUENA	1	Ruim	Equipamento inoperante a mais de um ano, necessitando de limpeza e com entulho.	R$ 300,00
30	TORNO MECÂNICO NARDINI 220	1	Razoável	Equipamento inoperante a mais de um ano, necessitando de limpeza e manutenção simples.	R$ 4.200,00
31	CALDEIRA A LENHA CONTERMA 2100 KG/H 10,5 KGF/CM² 70M²	1	Ruim	Equipamento necessitando de reparos e menutenção, estando inoperante.	R$ 17.000,00
32	GRUPO GERADOR NEGRINI	1	Razoável	Equipamento inoperante a mais de um ano, necessitando de limpeza e manutenção simples.	R$ 12.250,00
33	FÔRMAS METÁLICAS	1	Ruim	Equipamento inoperante a mais de um ano e sem conservação, necessitando de limpeza e manutenção.	R$ 30.000,00
				TOTAL DO VALOR DOS EQUIPAMENTOS	**R$ 483.833,25**

5.0 - CONCLUSÃO

Efetuadas as diligências de vistorias, análises, pesquisa, estudos e cálculos, podemos concluir que o valor do imóvel somado ao valor de máquinas e equipamentos é de R$ 4.381.201,15 (QUATRO MILHÕES TREZENTOS E OITENTA E UM MIL E DUZENTOS E UM REAIS E QUINZE CENTAVOS). Como informado no item 3.0 deste Laudo, o procedimento técnico utilizado pressupõe que os bens avaliados não constituam um complexo produtivo por entender que a unidade está desativada e inoperante há aproximadamente um ano, não apresentando parâmetros confiáveis para esta propositura e devido ao estado de abandono e depredação de imóvel e equipamentos, tendo também como agravante a crise econômica do país. VALOR REFERENCIADO PARA SETEMBRO DE 2018.

Ressaltamos que o valor definido para o imóvel dentro dos critérios e procedimentos usuais da Engenharia de Avaliações não representa um número exato e sim uma expressão monetária teórica e mais provável do valor pelo qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigente. Isto não significa que eventuais negociações efetivas não possam ser feitas por valores diferentes destes, inferiores ou superiores, dependendo de aspectos específicos relacionados aos interesses das partes envolvidas.

6.0 - TERMO DE ENCERRAMENTO

Nada mais tendo a esclarecer, o signatário encerra o seu trabalho, com a elaboração do presente Laudo de Avaliação que contém 12 (doze) folhas e 03 (três) anexos, totalizando 35 (trinta e cinco) folhas, todas impressas de um só lado.

Limeira, 14 de Setembro de 2018.

Alexandre Rafael Guerra
Engenheiro Civil
CREA/SP, sob nº 5061579131.

7.0 - ANEXOS

ANEXO I – FOTOS DO IMÓVEL

As fotos apresentadas neste anexo identificam o imóvel e algumas de suas características.

Foto 01 - Vista dos escritórios.

Foto 02 – Vista dos escritórios.

Foto 03 – Vista da guarita/portaria.

Foto 04 – Vista dos escritórios e sala apoio.

Foto 05 – Vista interna do refeitório.

Foto 06 – Vista interna do refeitório.

Foto 07 – Vista interna da cozinha.

Foto 08 – Vista interna da cozinha.

Foto 09 – Vista interna do almoxarifado.

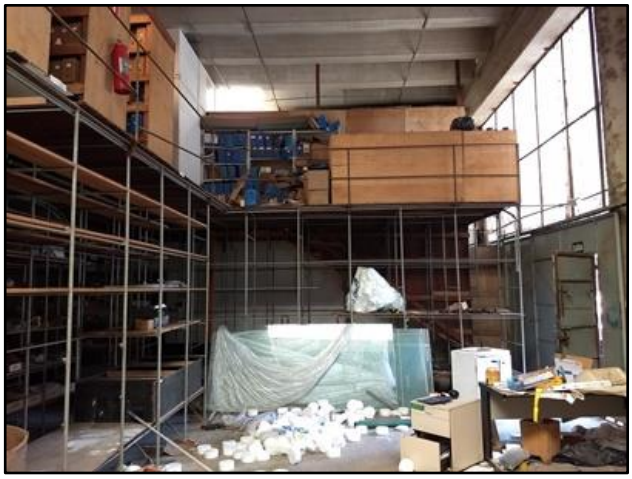
Foto 10 – Vista interna do almoxarifado.

Foto 11 – Vista interna do vestiário.

Foto 12 – Vista interna do vestiário.

Foto 13 – Vista interna dos escritórios.

Foto 14 – Vista interna dos escritórios.

Foto 15 – Vista prédio produção pilares.

Foto 16 – Vista prédio produção vigas.

Foto 17 – Vista prédio produção painéis.

Foto 18 – Vista prédio produção lajes.

Foto 19 – Vista prédio carpintaria.

Foto 20 – Vista prédio manutenção.

Foto 21 – Vista interna prédio manutenção.

Foto 22 – Vista interna prédio manutenção.

Foto 23 – Vista interna do almoxarifado da manutenção.

Foto 24 – Vista interna do almoxarifado da manutenção.

Foto 25 – Vista interna do escritório da manutenção.

Foto 26 – Vista do mezanino do prédio da manutenção.

Foto 27 – Vista do prédio da armação.

Foto 28 – Vista do prédio da armação.

Foto 29 – Vista da oficina.

Foto 30 – Vista da oficina.

Foto 31 – Vista pátio estocagem das peças.

Foto 32 – Vista pátio estocagem das peças.

Foto 33 – Vista pátio estocagem das peças.

Foto 34 – Vista pátio estocagem das peças.

Foto 35 – Vista do acesso ao pátio.

Foto 36 – Vista do acesso ao pátio.

Foto 37 – Vista do acesso ao pátio.

Foto 38 – Vista do acesso ao pátio.

Foto 39 – Vista da sala de segurança do trabalho e enfermaria.

Foto 40 – Vista do acesso e estacionamento.

Foto 41 – Vista do fundo da gleba.

Foto 42 – Vista do apoio ao setor fabril.

ANEXO II – MATRÍCULA DO IMÓVEL

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
de Cotia

matrícula -10.873-

ficha -1-

Cotia, 13 de Junho de 19 79.

IMOVEL:- Um terreno, sem benfeitorias, de forma irregular com a área de 30.000,00 metros quadrados, mais ou menos, situado no bairro de São João, distrito de Itapeví, Comarca de Cotia, zona urbana, o qual assim se descreve e confronta: mede 270 - metros de frente para o Caminho Particular que sai da Estrada da Pedreira da Prefeitura Municipal de São Paulo, confrontando com o remanescente do quinhão pertencente a Eva Maria da Conceiçao e Benedicta Maria Ro rigues ou eventuais sucessores; de um lado (esquerdo) de quem do referido Caminho olha para o - imovel mede 135,00 metros, onde confronta com propriedade de Rafael Rossi, sucessor de Belarmino Cezário Antônio Ribeiro;- de outro lado (direito), mede 125,00 metros, onde faz divisa com o corrego que confronta com terras da Prefeitura Municipal de São Paulo; e, finalmente de outro lado, ou seja, nos - fundos mede 260,00 metros, onde divide com o Ribeirão Sapiantan, o qual confronta com herdeiros de José Alves da Graça ou sucessores.-Inscrição Cadastral sob nº 7-322-005-000.-

Proprietários:- RUDOLF HERMANN SCHWARK, brasileiro, engenheiro, portador do RG nº 1.209.425 e sua mulher FLORENCE MELANIE SCHWARK, suiça, do lar, portadora da carteira de identidade - para estrangeiro, RG nº 2.830.206, inscritos em conjunto no - CPF/MF sob nº 008 488 248-49, casados pelo regime da comunhão de bens, residentes e domiciliados à rua Martin Francisco, nº 1425, São Paulo;- e CONSTRUTORA KARL MUNTE LTDA., sociedade-- comercial com séde em São Paulo-Capital, à AlamedaJoaquim Eugenio de Lima, 1496, inscrita no CGC/MF sob nº45.546.165/0001 com contrato social arquivado na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob nº 698.738, em sessão de 31.01.74 e ultima alteração contratual arquivada sob nº 855.438, em sessão de 15.07. 1976.-

Proporções do imovel:- 60 % do primeiro casal; e, 40 % à firma contrutora já mencionados e qualificados.-

Registro Anterior:- Transcrições numeros 5.626 e 6.770, dêste- Cartório.-

O Esc. Aut. _____ Jonas F. de Souza.

O Oficial, _____ Vera L.A.Gonçalves.

R. 1/Matrícula numero 10.873, em 13 de Junho de 1.979.

TITULO:- VENDA E COMPRA.-

Pela escritura de 04 de Maio de 1979, Livro 35, fôlhas 309, do

Mod. 10 - 3.000 - 1/79

matrícula -10.873-

ficha -1- verso

Primeiro Cartório de Notas da Comarca de Cotia, dêste Estado os proprietários retro qualificados, transmitiram por venda feita à MUNTE CONSTRUÇÕES INDUSTRIALIZADAS LTDA., sociedade comercial com séde em São Paulo, à Avenida Portugal nº1617,- Brooklin, inscrita no CGC/MF sob nº 47.245.071-0001-18,com - contrato social de 14 de Outubro de 1975, arquivada na Junta Comercial do Estado de São Paulo, sob nº 807.290, as partes ideais que possuíam no imovel da presente matrícula, pelo -- preço de cr$1.380.000,oo(Hum milhão, trezentos e oitenta mil cruzeiros), que correspondente cr$900.000,oo aos primeiros - proprietários, e cr$480.000,oo à segunda proprietária.- Dou fé.-O Esc. Aut. Jonas F. de Souza.

A Oficial-Maior, Vera L.A.Gonçalves.
Custas:-cr$1.160,00-232,00-174,00-1.566,00.

-.-

Av.02, em 16 de outubro de 2014. -

INDISPONIBILIDADE.-

Nos termos do Comunicado obtido na Central de Indisponibilidade em 14 de outubro de 2014, às 10:46:12 horas, Protocolo – 201409.3013.00039345-IA-710, processo nº 01297005520095150039, tendo como emissor da Ordem: TRT – Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região, Vara do Trabalho de Capivari – Renata dos Reis D'Avilla Calil, procedo a presente para contar que foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de **MUNTE CONSTRUÇÕES INDUSTRIALIZADAS LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 47.245.071/0001-18.-

O escrevente autorizado ______ (Bel. Cláudio Avelino dos Santos)
D. Nihil Prot. 233.718 - R.O.M

Av.03, em 10 de fevereiro de 2015. -

INDISPONIBILIDADE.-

Nos termos do Comunicado obtido na Central de Indisponibilidade aos 06 de fevereiro de 2015, às 12:23:38 horas, Protocolo – 201502.0612.00047777-IA-810, processo nº 00003958120105150039, tendo como emissor da Ordem: TRT – Tribunal Regional do Trabalho da 15ª Região,

(segue na ficha 02)

PARA SIMPLES CONSULTA - NÃO VALE COMO CERTIDÃO

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

matrícula 10.873 | ficha 02

SERVENTIA DO REGISTRO DE IMÓVEIS
de Cotia - CNS: 11[illegible]

Cotia, de de

Vara do Trabalho de Capivari – Renata dos Reis D'Avilla Calil, procedo a presente para contar que foi decretada a **INDISPONIBILIDADE** dos bens de **MUNTE CONSTRUÇÕES INDUSTRIALIZADAS LTDA**, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 47.245.071/0001-18.-

O escrevente autorizado (João Luiz Simões)
D. Nihil
Prot. 238.128 - R.F.B.B

MOD. 10

SEM VALOR JURÍDICO CERTIDÃO - PARA SIMPLES CONSULTA - NÃO VALE COMO CERTIDÃO - PARA SIMPLES CONSULTA - NÃO VA

ANEXO III – MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS

Neste anexo apresentamos a relação de máquinas e equipamentos e algumas fotos que os identificam.

ITEM	DESCRIÇÃO	QUANTIDADE	STATUS	OBSERVAÇÕES	VALOR DEPRECIADO
1	MAQUINA DE CORTE VERGALHÃO	2	Péssimo	Equipamento quebrado na manutenção.	R$ 5.720,00

ITEM	DESCRIÇÃO	QUANTIDADE	STATUS	OBSERVAÇÕES	VALOR DEPRECIADO
2	MAQUINA DE DOBRAR VERGALHÃO MANUAL	1	Péssimo	Péssimo estado de conservação.	R$ 112,00

ITEM	DESCRIÇÃO	QUANTIDADE	STATUS	OBSERVAÇÕES	VALOR DEPRECIADO
3	SILO DE CIMENTO CAPACIDADE 60 TON.	1	Ruim	Equipemanto necessitando de reparos e manutenção. Inoperante a mais de um ano.	R$ 12.000,00

ITEM	DESCRIÇÃO	QUANTIDADE	STATUS	OBSERVAÇÕES	VALOR DEPRECIADO
4	CAÇAMBA DE CONCRETO	1	Ruim	Equipemanto necessitando de reparos e manutenção.	R$ 600,00

ITEM	DESCRIÇÃO	QUANTIDADE	STATUS	OBSERVAÇÕES	VALOR DEPRECIADO
5	PONTE ROLANTE PR-07 ASEA CAPACIDADE 10 TON.	1	Ruim	Equipemanto necessitando de reparos e manutenção. Inoperante a mais de um ano.	R$ 28.500,00

ITEM	DESCRIÇÃO	QUANTIDADE	STATUS	OBSERVAÇÕES	VALOR DEPRECIADO
6	PONTE ROLANTE PR-08 ASEA CAPACIDADE 10 TON.	1	Ruim	Equipemanto necessitando de reparos e manutenção. Inoperante a mais de um ano.	R$ 28.500,00

ITEM	DESCRIÇÃO	QUANTIDADE	STATUS	OBSERVAÇÕES	VALOR DEPRECIADO
7	MANGOTE VIBRADOR CAPACIDADE DE 25MM A 60MM	5	Ruim	Equipamentos encontrados largados e espalhados pela fábrica.	R$ 521,25

ITEM	DESCRIÇÃO	QUANTIDADE	STATUS	OBSERVAÇÕES	VALOR DEPRECIADO
8	SERRA CIRCULAR DE MESA DESLIZANTE INVICTA MOD. RT-40	1	Razoável	Equipamento sem os fios e sistema elétrico, necessitando de manutenção e reparos.	R$ 1.000,00

ITEM	DESCRIÇÃO	QUANTIDADE	STATUS	OBSERVAÇÕES	VALOR DEPRECIADO
9	PLAINA DE MESA INVICTA C/ MESA 1100 X 1100 MM	1	Razoável	Equipamento sem os fios e sistema elétrico, necessitando de manutenção e reparos.	R$ 1.200,00

ITEM	DESCRIÇÃO	QUANTIDADE	STATUS	OBSERVAÇÕES	VALOR DEPRECIADO
10	PONTE ROLANTE PR-06 CAPACIDADE 6 TON.	1	Péssimo	Equipamento em péssimo estado de conservação, com todo o sistema elétrico danificado, necessitando de manutenção e reparos importantes.	R$ 9.000,00

ITEM	DESCRIÇÃO	QUANTIDADE	STATUS	OBSERVAÇÕES	VALOR DEPRECIADO
11	CENTRAL DE CONCRETO CIBI CAPACIDADE 800 L COMPOSTO DE: 2 CILINDROS VERTICAIS P/ CIMENTO CAPACIDADE 90 TON CADA, 2 MISTURADORES CAPACIDADE 400 L CADA, BALANÇA CAPACIDADE DE 230 KG C/ SIATEMA AUTOMATICO COMPUTADORIZADO DE DOSAGEM E CAÇAMBA CAPACIDADE 1,6M³ + GRUA ARRASTADOR GUINDASTE CABINADA COM MOTOR	1	Ruim	Um dos misturadores foi retirado. As instalações elétricas foram danificadas e os cabeamentos desapareceram. Péssimo estado de conservação e necessitando de reparos importantes.	R$ 97.500,00

ITEM	DESCRIÇÃO	QUANTIDADE	STATUS	OBSERVAÇÕES	VALOR DEPRECIADO
12	MORSA DE TUBOS N° 8 METASUL	1	Péssimo	Equipamento todo enferrujado e emperrado.	R$ 40,00

ITEM	DESCRIÇÃO	QUANTIDADE	STATUS	OBSERVAÇÕES	VALOR DEPRECIADO
13	MOTO ESMERIL DUPLO REBOLO	1	Ruim	Equipemanto necessitando de reparos e manutenção. Inoperante a mais de um ano.	R$ 1.200,00

ITEM	DESCRIÇÃO	QUANTIDADE	STATUS	OBSERVAÇÕES	VALOR DEPRECIADO
14	BANCADA DE AÇO COM 4 PORTAS DIMENSÕES 3 X 1 M	1	Péssimo	Equipamento em péssimo estado de conservação. Todo sucateado.	R$ 60,00

ITEM	DESCRIÇÃO	QUANTIDADE	STATUS	OBSERVAÇÕES	VALOR DEPRECIADO
15	MORSA DE BANCADA MODULAR CAPACIDADE 6 POLEGADAS	1	Péssimo	Equipamento todo enferrujado e emperrado.	R$ 30,00

ITEM	DESCRIÇÃO	QUANTIDADE	STATUS	OBSERVAÇÕES	VALOR DEPRECIADO
16	GUINDASTE HYSTER CAPACIDADE 4,5 TON. LANÇA 3500	1	Péssimo	Equipamento em péssimo estado de conservação e necessitando de reparos importantes como o motor de arranque sem funcionamento.	R$ 3.000,00

ITEM	DESCRIÇÃO	QUANTIDADE	STATUS	OBSERVAÇÕES	VALOR DEPRECIADO
17	RETROESCAVADEIRA CASE MODELO 580H	1	Sucata	O equipamento está todo desmontado, sem funcionamento, faltando peças e em péssimo estado de conservação.	R$ 4.000,00

ITEM	DESCRIÇÃO	QUANTIDADE	STATUS	OBSERVAÇÕES	VALOR DEPRECIADO
18	PONTE ROLANTE PR-01 VASTEC CAPACIDADE 6 TON	1	Ruim	Equipamento necessitando de reparos e manutenção, estando inoperante.	R$ 14.000,00

ITEM	DESCRIÇÃO	QUANTIDADE	STATUS	OBSERVAÇÕES	VALOR DEPRECIADO
19	PONTE ROLANTE PR-02 DEMAG CAPACIDADE 10 TON	1	Ruim	Equipamento necessitando de reparos e manutenção, estando inoperante.	R$ 40.000,00

ITEM	DESCRIÇÃO	QUANTIDADE	STATUS	OBSERVAÇÕES	VALOR DEPRECIADO
20	PONTE ROLANTE PR-04 TORQUE CAPACIDADE 10 TON	1	Ruim	Equipamento necessitando de reparos e manutenção, estando inoperante.	R$ 40.000,00

ITEM	DESCRIÇÃO	QUANTIDADE	STATUS	OBSERVAÇÕES	VALOR DEPRECIADO
21	COMPRESSOR DE AR WAYNE	1	Razoável	Equipamento inoperante a mais de um ano, necessitando de limpeza e manutenção simples.	R$ 3.250,00

ITEM	DESCRIÇÃO	QUANTIDADE	STATUS	OBSERVAÇÕES	VALOR DEPRECIADO
22	PORTICO ROLANTE BIVIGA CAPACIDADE 6 TON VÃO 20 M ALT. 8 M	1	Péssimo	Equipamento em péssimo estado de conservação, com todo o sistema elétrico danificado, necessitando de manutenção e reparos importantes.	R$ 9.000,00

ITEM	DESCRIÇÃO	QUANTIDADE	STATUS	OBSERVAÇÕES	VALOR DEPRECIADO
23	PORTICO ROLANTE BIVIGA MUNK CAPACIDADE 10 TON VÃO 20 M ALT. 8 M	2	Ruim	Equipamento necessitando de reparos e manutenção, estando inoperante.	R$ 42.000,00

ITEM	DESCRIÇÃO	QUANTIDADE	STATUS	OBSERVAÇÕES	VALOR DEPRECIADO
24	PORTICO ROLANTE BIVIGA TORQUE CAPACIDADE 15 TON VÃO 20 M ALT. 8 M	1	Ruim	Equipamento necessitando de reparos e manutenção, estando inoperante.	R$ 30.000,00

ITEM	DESCRIÇÃO	QUANTIDADE	STATUS	OBSERVAÇÕES	VALOR DEPRECIADO
25	PORTICO ROLANTE BIVIGA TORQUE CAPACIDADE 10 TON VÃO 20 M ALT. 8 M	1	Ruim	Equipamento necessitando de reparos e manutenção, estando inoperante.	R$ 21.000,00

ITEM	DESCRIÇÃO	QUANTIDADE	STATUS	OBSERVAÇÕES	VALOR DEPRECIADO
26	PONTE ROLANTE PR-03 TORQUE CAPACIDADE 15 TON	1	Péssimo	Desmontada no chão e teve a capacidade de carga reduzida devido a um acidente. Necessitando de manutenção e reparos importantes.	R$ 27.000,00

ITEM	DESCRIÇÃO	QUANTIDADE	STATUS	OBSERVAÇÕES	VALOR DEPRECIADO
27	BOMBA HIDRAULICA MANUAL P/ ALIVIO DE TENSÃO	2	Ruim	Equipamento necessitando de reparos e manutenção, estando inoperante.	R$ 400,00

ITEM	DESCRIÇÃO	QUANTIDADE	STATUS	OBSERVAÇÕES	VALOR DEPRECIADO
28	PISTÃO HIDRAULICO	3	Razoável	Equipamento inoperante a mais de um ano, necessitando de limpeza e manutenção simples.	R$ 450,00

ITEM	DESCRIÇÃO	QUANTIDADE	STATUS	OBSERVAÇÕES	VALOR DEPRECIADO
29	CAÇAMBA DE CONCRETO REDONDA PEQUENA	1	Ruim	Equipamento inoperante a mais de um ano, necessitando de limpeza e com entulho.	R$ 300,00

ITEM	DESCRIÇÃO	QUANTIDADE	STATUS	OBSERVAÇÕES	VALOR DEPRECIADO
30	TORNO MECÂNICO NARDINI 220	1	Razoável	Equipamento inoperante a mais de um ano, necessitando de limpeza e manutenção simples.	R$ 4.200,00

ITEM	DESCRIÇÃO	QUANTIDADE	STATUS	OBSERVAÇÕES	VALOR DEPRECIADO
31	CALDEIRA A LENHA CONTERMA 2100 KG/H 10,5 KGF/CM² 70M²	1	Ruim	Equipamento necessitando de reparos e manutenção, estando inoperante.	R$ 17.000,00

ITEM	DESCRIÇÃO	QUANTIDADE	STATUS	OBSERVAÇÕES	VALOR DEPRECIADO
32	GRUPO GERADOR NEGRINI	1	Razoável	Equipamento inoperante a mais de um ano, necessitando de limpeza e manutenção simples.	R$ 12.250,00

ITEM	DESCRIÇÃO	QUANTIDADE	STATUS	OBSERVAÇÕES	VALOR DEPRECIADO
33	FÔRMAS METÁLICAS	1	Ruim	Equipamento inoperante a mais de um ano e sem conservação, necessitando de limpeza e manutenção.	R$ 30.000,00

FORNECEDORES PESQUISADOS	
NOME	**TELEFONE**
GR Maquinas e Equipamentos	(11) 5612-9499
Incal/Conterma	(19) 3807-9899
Loja do Mecânico	(19) 3512-9999
Mesto - Máquinas Industriais	(41) 9780-1518
Jowa	(11) 4156-9595
Fremaq - Máquinas Operatrizes e Acessórios	(11) 3835 9433
MF Rural - Mercado Físico Rural	(14) 3401-4400
Soto	(17) 3513-2794
Gensetec Geradores de Energia	(11) 3661-1377
Piranga Peças e Equipamentos	(31) 3295-4626
Weiler-C.Holzberger Industrial	(19) 3522 5900
Montana Trillor Máquinas	(21) 2676-1622
Maxi Trust Power	(41) 3123-8686
Felap Máquinas e Equipamentos	(11) 3272-7200
Cibi	(12) 3627-4000
Operatrix	(11) 4901-1880
Industrial Brasil	(15) 3228-7026
Mercado Máquinas	(11) 2626-7140
Vip	(11) 4487-1807
Melo Leão	(19) 3413-5988
Sevemac Equipamentos	(11) 3602-0461
Anhanguera Comércio de Ferramentas	(19) 3116-4000