



# LAUDO ANALÍTICO

---

## AVALIAÇÃO MOBILIÁRIA

Eng<sup>o</sup> Ernesto Carvalho

18/03/2019

**PROCESSO:** 1023454-27.2015.8.26.0564

8ª Vara Central de Santo André

## DO PERITO

**Ernesto Afonso de Carvalho Neto**, engenheiro civil, vem, mui respeitosamente, expor as conclusões após ter realizado todas as diligências, exames e investigações necessárias ao fiel cumprimento do trabalho.

## SUMÁRIO

<b>INTRODUÇÃO .....</b>	<b>3</b>
Do Laudo: .....	3
Da avaliação: .....	3
<b>OBJETO – MÓVEL AVALIANDO .....</b>	<b>3</b>
<b>METODOLOGIA DE TRABALHO .....</b>	<b>4</b>
Etapas de inspeção.....	4
Visual .....	4
Documental .....	4
Metodologias de inspeção .....	4
Metodologia do bem móvel.....	4
Cálculo .....	5
Classificação do Estado de Conservação.....	6
<b>ANÁLISE .....</b>	<b>7</b>
Itens inspecionados.....	7
<b>PESQUISA DE MERCADO .....</b>	<b>8</b>
Valor Total do Bem NOVO.....	9
<b>CONCLUSÃO .....</b>	<b>10</b>
<b>RESULTADO .....</b>	<b>12</b>
Valor de mercado NOVO .....	12
Valor calculado - Fundamentado com DEPRECIAÇÃO + ESTADO DE CONSERVAÇÃO .....	12
<b>GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO .....</b>	<b>13</b>
<b>EVIDÊNCIAS FOTOGRÁFICAS .....</b>	<b>14</b>
<b>ENCERRAMENTO .....</b>	<b>22</b>

## INTRODUÇÃO

### **Do Laudo:**

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 da avaliação, os bens livres de hipotecas, arrestos, usufrutos, penhores, ou quaisquer ônus ou problemas que prejudiquem o seu bom uso ou comercialização.

A documentação e informações foram apresentadas pela contratante e são de total responsabilidade quanto sua veracidade, as quais foram fornecidas para a elaboração deste relatório como, relação de máquinas e equipamentos e outros bens, é, por premissa, considerada boa e válida.

Este laudo é considerado pela FACTO como documento sigiloso e absolutamente confidencial.

Organizou-se, também, o registro fotográfico para que se possa ter uma noção de forma clara e objetiva do trabalho elaborado.

### **Da avaliação:**

Avaliação mobiliária de valor de mercado.

## OBJETO – MÓVEL AVALIANDO

O objeto a avaliar são o(s) bem(ns) do avaliando e estão neste laudo relacionados, visando verificar suas condições atuais frente ao tempo e às condições de uso, possibilitando aplicar um valor coerente em comparação ao mesmo bem no estado de novo, com bom senso e ética profissional, contribuindo para o bom andamento deste processo.

**Mês base da avaliação:** março de 2019.

## METODOLOGIA DE TRABALHO

### Etapas de inspeção

#### Visual

Visa avaliar o estado de conservação geral e as condições físicas do(s) bem(ns), do avaliando, quanto a danos gerais, defeitos e falhas, ruídos, vibrações, folgas excessivas, desgastes, vazamentos e qualquer outra irregularidade que possa inutilizar o(s) bem(ns) e gerar ou provocar uma condição insegura de perigo em sua utilização.

#### Documental

Visa analisar os documentos específicos do(s) bem(ns) do avaliando e verificar se estão em conformidade com a vistoria: Fotos, NF's, Certificados ou outros.

### Metodologias de inspeção

Este laudo de avaliação técnica é realizado com base em critérios técnicos, considerando o estado de conservação e física dos bens avaliados, bem como as análises dos documentos fornecido pela empresa e terceiros.

Os critérios técnicos adotados foram:

Aprovado: o bem móvel inspecionado está em condições normais para utilização;

Aprovado com comentários: o bem móvel inspecionado está em condições de utilização, porém o(s) item(ns) citados no laudo de avaliação deverá(ão) receber a manutenção necessária, antes de utilizado, salvo itens de segurança que deverão ser corrigidos e/ou reparado(s), imediatamente. Neste caso, há a necessidade de ser apresentada evidência da correção e nova inspeção será realizada antes da liberação do bem;

Reprovado: o bem móvel inspecionado não está em condições de utilização e deverá ser descartado ou substituído imediatamente.

### Metodologia do bem móvel

Devido aos tipos dos bens móveis avaliados neste laudo foi aplicado o uso do Método do Custo para definir os seus justos valores:

- Método do Custo:

“Aquele em que o valor de um bem ou de suas partes constituintes é obtido através do custo de reedição. Consiste na cotação de preços de bens novos junto a fabricantes destes ou similares, com aplicação da taxa de depreciação compatível a cada caso, consideram-se também os coeficientes dos diversos fatores que valorizam ou desvalorizam o bem avaliando.”

## Cálculo

A análise adotada neste laudo de avaliação foi de Depreciação quanto ao uso e estado físico aparente.

A depreciação é definida como sendo a perda de valor de um bem, uma vez alterado seu estado físico ou suas características funcionais e são classificadas em duas categorias, conforme segue:

Física: É decorrente de desgastes ou mutilação dos materiais. Tais desgastes podem ser consequência natural do uso ou podem ocorrer por deterioração.

Econômica: É decorrente da obsolescência por causa da constante inovação tecnológica, o que torna inadequada a utilização dos ativos devido à sua funcionalidade

Para o cálculo das depreciações utilizamos o Método Linear, que a cada ano se aplica o mesmo valor, ou seja:

$$D_a = (VN - VR) / N \quad (1)$$

Onde,

$D_a$  = Depreciação anual;

$VN$  = Valor novo;

$VR$  = Valor residual ou de sucata e;

$N$  = Vida útil em número de anos.

### **Classificação do Estado de Conservação**

Todos os ativos foram classificados conforme as categorias descritas abaixo:

Bom – quando o bem apresenta desgastes não relevantes.

Regular – quando possui desgastes relevantes.

Ruim – quando o bem está praticamente sem condições de uso.

Sucata – quando o bem não tem mais valor de mercado. Seu valor equivale ao peso do material que o compõe.

**ANÁLISE**
**Itens inspecionados**










<b>Item</b>	<b>Descrição do bem e quantidade avaliada</b>	<b>Status da Avaliação</b>
1	45 arquivos de aço	Realizada
2	03 prateleiras de aço	Realizada
3	16 mesas	Realizada
4	13 armários	Realizada
5	17 cadeiras	Realizada
6	01 microondas Electrolux	Realizada
7a	01 lote de telefones	Realizada
7b	01 lote de teclados para computadores	Realizada
8	01 guilhotina para cortar papel sulfite	Realizada
9	01 Cabine de Pintura	Realizada

\*\*\*Projeto fora da avaliação – item não encontrado no dia da vistoria\*\*\*



**PESQUISA DE MERCADO**

Para a determinação do valor de mercado, efetuamos pesquisa de preços de bens iguais e/ou similares, aos bens avaliando, junto ao mercado e através de fabricantes, fornecedores e distribuidores.

Item	Quantidade (pçs)	Descrição do bem novo similar	Imagem	Valor de Mercado (R\$)	Valor Total (R\$)	Fonte de Consulta
1	45	Arquivos de aço		394,90	17770,50	<a href="https://www.magazineluiza.com.br/arquivo-de-aco-4-gavetas-em-chapa-26-cinza-ultra-moveis-corporativo-p/6531337/pa/arqu/?partner_id=19923&amp;utm_source=google&amp;seller_id=ultramoveiscorporativo&amp;product_group_id=324453533474&amp;ad_group_id=48543699795&amp;aw_vig=pla&amp;gclid=EAlaQobChMIcOzvsOB4QIVwQgRCh0azwGvEAYCSABEgJ6n_D_BwE">https://www.magazineluiza.com.br/arquivo-de-aco-4-gavetas-em-chapa-26-cinza-ultra-moveis-corporativo-p/6531337/pa/arqu/?partner_id=19923&amp;utm_source=google&amp;seller_id=ultramoveiscorporativo&amp;product_group_id=324453533474&amp;ad_group_id=48543699795&amp;aw_vig=pla&amp;gclid=EAlaQobChMIcOzvsOB4QIVwQgRCh0azwGvEAYCSABEgJ6n_D_BwE</a>
2	3	Prateleiras de aço		111,20	333,60	<a href="https://www.americanas.com.br/produto/26016680/estante-de-aco-multi-uso-40cm-5-prateleiras-supreme-cor-cinza?cor=Cinza&amp;pfm_carac=prateleira%20de%20aco&amp;pfm_index=5&amp;pfm_page=search&amp;pfm_pos=grid&amp;pfm_type=search_page%20&amp;sellertd">https://www.americanas.com.br/produto/26016680/estante-de-aco-multi-uso-40cm-5-prateleiras-supreme-cor-cinza?cor=Cinza&amp;pfm_carac=prateleira%20de%20aco&amp;pfm_index=5&amp;pfm_page=search&amp;pfm_pos=grid&amp;pfm_type=search_page%20&amp;sellertd</a>
3	16	Mesas		249,00	3984,00	<a href="http://www.vfmoveis.com.br/produto/mesa-reta-padrao">http://www.vfmoveis.com.br/produto/mesa-reta-padrao</a>
4	13	Armários		590,00	7670,00	<a href="http://www.dimovesc.com.br/moveis-de-escritorio/armario-fechado/armario-escritorio-2-portas-azul-LM4003">http://www.dimovesc.com.br/moveis-de-escritorio/armario-fechado/armario-escritorio-2-portas-azul-LM4003</a>
5	17	Cadeiras		102,00	1734,00	<a href="https://moveispollo.com.br/cadeiras-secretarias/481-cadeira-secretaria-fixa-04-pes-art-viva.html">https://moveispollo.com.br/cadeiras-secretarias/481-cadeira-secretaria-fixa-04-pes-art-viva.html</a>
6	1	Microondas Electrolux		418,41	418,41	<a href="https://www.magazineluiza.com.br/micro-ondas-electrolux-mtd3020l/p/011338601/ed/miac/">https://www.magazineluiza.com.br/micro-ondas-electrolux-mtd3020l/p/011338601/ed/miac/</a>
7a	1	Lote de telefones		58,89	588,90	<a href="https://www.magazineluiza.com.br/telefone-de-mesa-com-fio-intelbras-pleno-preto-p/6375898/tf/tfto/">https://www.magazineluiza.com.br/telefone-de-mesa-com-fio-intelbras-pleno-preto-p/6375898/tf/tfto/</a>
7b	1	Lote de teclados para computadores		22,50	900,00	<a href="http://tecnoinfoloiaonline.blogspot.com/2014/06/teclado-multimedia-da-coletek-kb2203-usb.html">http://tecnoinfoloiaonline.blogspot.com/2014/06/teclado-multimedia-da-coletek-kb2203-usb.html</a>
8	1	Guilhotina para cortar papel sulfite		53,00	53,00	<a href="https://www.submarino.com.br/produto/8128519/guilhotina-manual-para-cortar-papel-ate-a4-30cm-capacidade-10-folhas-base-em-aco-black-bull-9156">https://www.submarino.com.br/produto/8128519/guilhotina-manual-para-cortar-papel-ate-a4-30cm-capacidade-10-folhas-base-em-aco-black-bull-9156</a>

Item	Quantidade (pç)	Descrição do bem novo similar	Imagem	Valor de Mercado (R\$)	Valor Total (R\$)	Fonte de Consulta
1	1	Estufa Estacionária de Pintura Eletrostática a Pó		62900,00	62900,00	<a href="http://arflux.com.br/produ-to/estufa-de-cura-7200/">http://arflux.com.br/produ-to/estufa-de-cura-7200/</a>

**Tabela 1:** Demonstrativo da pesquisa de mercado

### Valor Total do Bem NOVO

Item	Quantidade (pçs)	Descrição do bem novo similar	Valor de Mercado (R\$)	Valor Total (R\$)
1	45	Arquivos de aço	394,90	17770,50
2	3	Prateleiras de aço	111,20	333,60
3	16	Mesas	249,00	3984,00
4	13	Armários	590,00	7670,00
5	17	Cadeiras	102,00	1734,00
6	1	Microondas Electrolux	418,41	418,41
7a	1	Lote de telefones	58,89	588,90
7b	1	Lote de teclados para computadores	22,50	900,00
8	1	Guilhotina para cortar papel sulfite	53,00	53,00
Total			1999,90	33452,41

Foi utilizado como base desta avaliação m item similar ao bem do avaliando – Cabine de pintura - após busca na rede internet e troca de e-mails com o fabricante. Não podemos afirmar que se trata do fabricante do bem do avaliando devido a falta de plaqueta de identificação no mesmo embora a similaridade entre os produtos seja muito grande.

O valor deste item novo é: **R\$62.900,00 (sessenta e dois mil e novecentos reais)**

## CONCLUSÃO

Para obter os resultados foram considerados na elaboração deste Laudo:

Dificuldade de acesso aos bens – **Nível MÉDIO.**

A inspeção técnica de cada bem avaliando ficou prejudicada devido ao espaço reduzido e aos modos de armazenamento dos mesmos no local de armazenamento.

Dos 11(onze) bens avaliando, que foram inspecionados e detalhados neste laudo, temos:

**25%** encontravam-se em boas condições;

**25%** em condições regulares e;

**50%** encontram-se em condições físicas ruins ou de sucata.

E, segundo informação do responsável pela guarda dos bens os mesmos estão a pelo menos 18 meses armazenados no local.

Quanto à cabine de pintura, houve dificuldade de avaliar o piso/base da cabine, tanto pelo lado interno quanto pelo lado externo durante a inspeção técnica do bem do avaliando, devido ao mesmo estar armazenando itens diversos internamente e apoiado diretamente ao solo.

Segundo informação do responsável pela guarda do bem do avaliando o mesmo está desde Fevereiro de 2018 armazenado no local já informado anteriormente, ou seja, a pelo menos 14 meses.

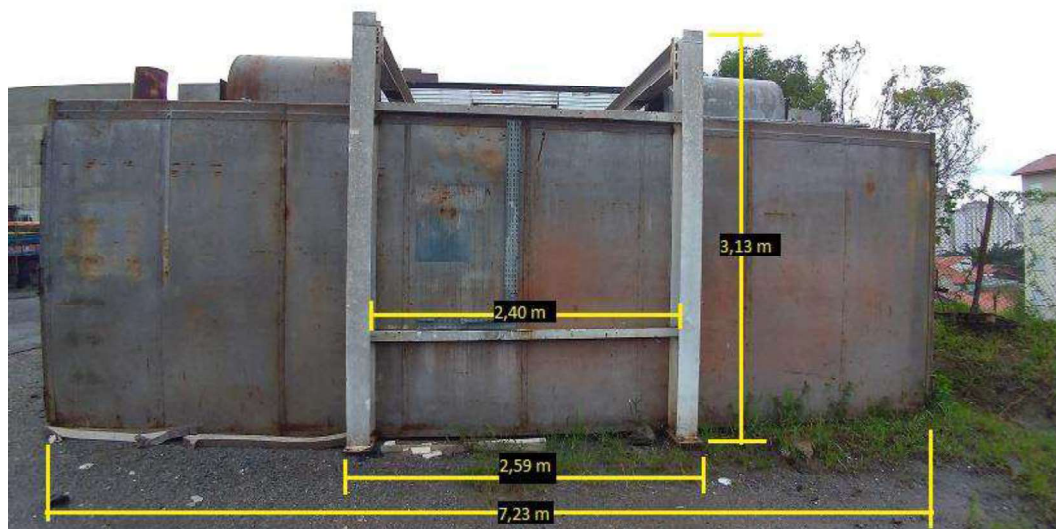
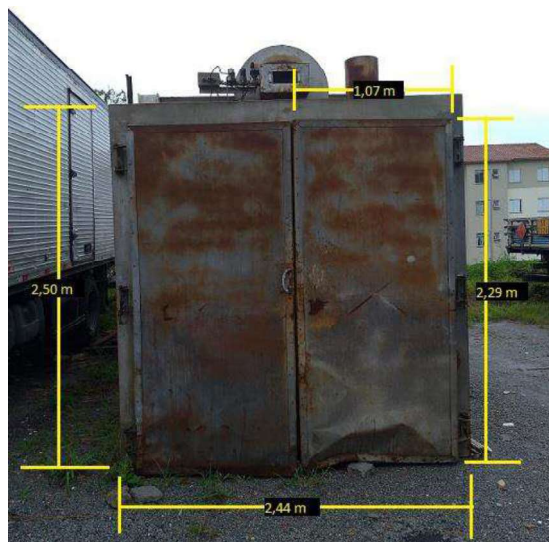
Importante ressaltar que o bem do avaliando não tem proteção contra a ação de intempéries – sol e chuva, contra oxidação por contato com o solo, e, contra oxidação causada pela ação de cães (urina).

Conforme informações recebidas por e-mail do fabricante consultado na pesquisa de mercado:

“As nossas estufas são feitas internamente em aço galvanizado e externamente em aço carbono revestido com tinta. Quanto a durabilidade da estufa não sabemos informar, mas pelas que existem no mercado desde 2.007 estimamos em 20 anos”.

Fonte: De: Arflux <vendas@arflux.com.br> Enviada em: sexta-feira, 22 de março de 2019 10:13.

Abaixo estão descritas as dimensões do bem avaliando cujo peso aproximado é de 3000kg:



O suporte de sustentação da cabine fabricado e instalado, provavelmente, pelo usuário final é composto de :

- 06 perfis W 200 x 31,3 x 17,40 m de comprimento (544,62kg)
- 04 perfis retangulares 70 x 50 x 9,60 m de comprimento (80,45kg)
- 02 perfis chatos totalizando 3,04 x 0,20 x 6,08 m de comprimento (5,05kg)

A nomenclatura correta do bem do avaliando é Estufa de Cura para Pintura Eletrostática a Pó.

**RESULTADO**

Concluimos após a adoção das metodologias, análises, considerações e pesquisa de mercado, conforme (Tabela 1), realizadas, concluimos que, os valores aqui apresentados para cada bem avaliando são:

Dos valores totais dos bens do avaliando somados:

**Valor de mercado NOVO**

**R\$ 96.352,41** (noventa e seis mil e trezentos e cinquenta e dois reais e quarenta e um centavos)

**Valor calculado - Fundamentado com DEPRECIÇÃO + ESTADO DE CONSERVAÇÃO**

**R\$ 14.165,86** (quatorze mil, cento e sessenta e cinco reais e oitenta e seis centavos)

**VALOR DE MERCADO DOS EQUIPAMENTOS COM ARREDONDAMENTO**

**R\$ 15.000,00**  
(quinze mil reais)



**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**

Estes que foram fundamentados através de embasamentos, métodos e processos amplamente difundidos e aceitos.

O grau de fundamentação trás a luz e auxilia na demonstração de como as conclusões foram obtidas.

Item	Descrição	Graus		
		III	II	I
1	Vistoria	Caracterização completa e identificação fotográfica do bem, incluindo seus componentes, acessórios, painéis e acionamentos.	Caracterização sintética do bem e seus principais complementos, com fotografias.	Caracterização sintética do bem, com fotografia.
2	Funcionamento	O funcionamento foi observado pelo engenheiro de avaliações e as condições de produção, eficiência e manutenção estão relacionadas no laudo.	O funcionamento foi observado pelo engenheiro de avaliações.	Não foi possível observar o funcionamento.
3	Fontes de informação e dados de mercado	Para valor de reedição: cotação direta do bem novo no fabricante, para a mesma especificação ou pelo menos 3 cotações de bens novos similares.  Para valor de mercado: no mínimo 3 dados de mercado de bens similares no estado do avaliando.  As informações e condições de fornecimento devem estar documentadas no laudo.	Para valor de reedição: cotação direta do bem novo no fabricante, para a mesma especificação ou pelo menos 2 cotações de bens novos similares.  Para valor de mercado: 2 dados de mercado de bens similares no estado do avaliando.  As informações e condições de fornecimento devem estar relacionadas no laudo.	Para valor de reedição: uma cotação direta para bem novo similar.  Para valor de mercado: 1 dado de mercado de bem similar no estado do avaliando.  Citada a fonte de informação.
4	Depreciação	Implícita no valor de mercado do bem.	Calculada por metodologia consagrada.	Arbitrada.

**Tabela 2:** NBR 14.653-5 – Avaliação de bens: Máquinas, equipamentos, instalações e bens industriais em geral

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Restrições	Todos os itens no mínimo no grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos os itens no mínimo no grau I

**Tabela 3:** NBR 14.653-5 – Avaliação de bens: Máquinas, equipamentos, instalações e bens industriais em geral.

Fundamentação Obtida: De acordo com a ABNT NBR 14635 é classificado como tendo **Grau de Fundamentação II**.

**EVIDÊNCIAS FOTOGRÁFICAS**



**FOTO 01 e 02 – Armários, gaveteiros de aço e cadeiras**



**FOTO 03 e 04 – Detalhes de oxidação**









**FOTO 08 e 09 – Armários e prateleiras de aço**



**FOTO 10 e 11 – Armários**



**FOTO 12 – Vista geral interna container**



**FOTO 13 e 14 – Mesas e cadeiras empilhadas**





**FOTO 15 – Lote de teclados e telefone**



**FOTO 16 e 17 – Micro-ondas Electrolux – Vista Interna e Externa**

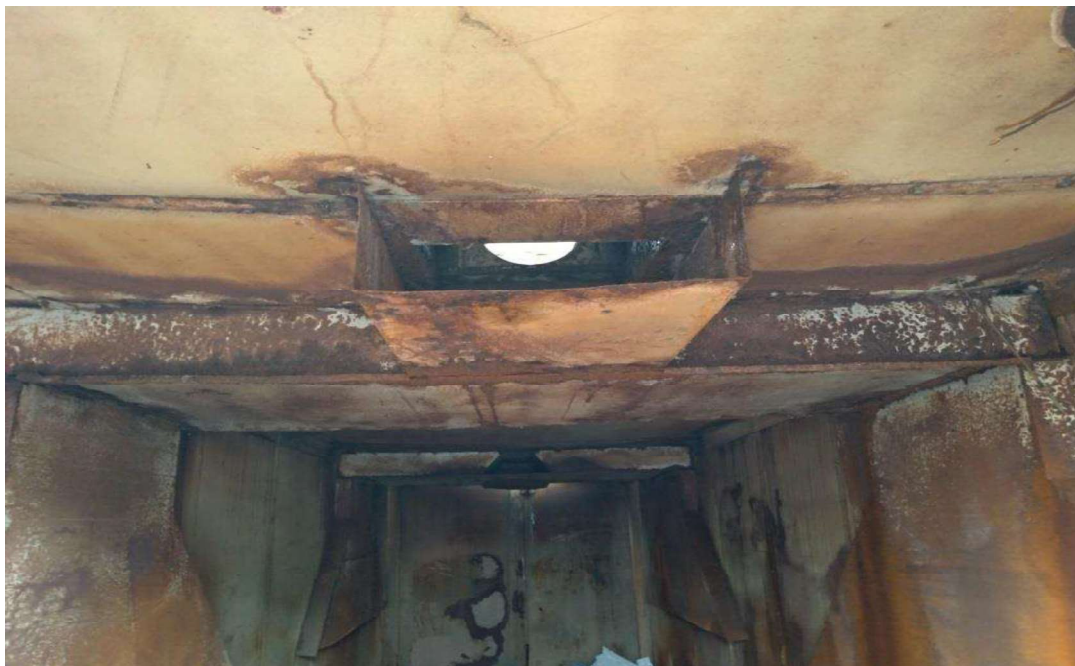


**FOTO 18 – Guilhotina de papel**



**FOTO 19 – Cabine de Pintura – Vista lateral e frontal**





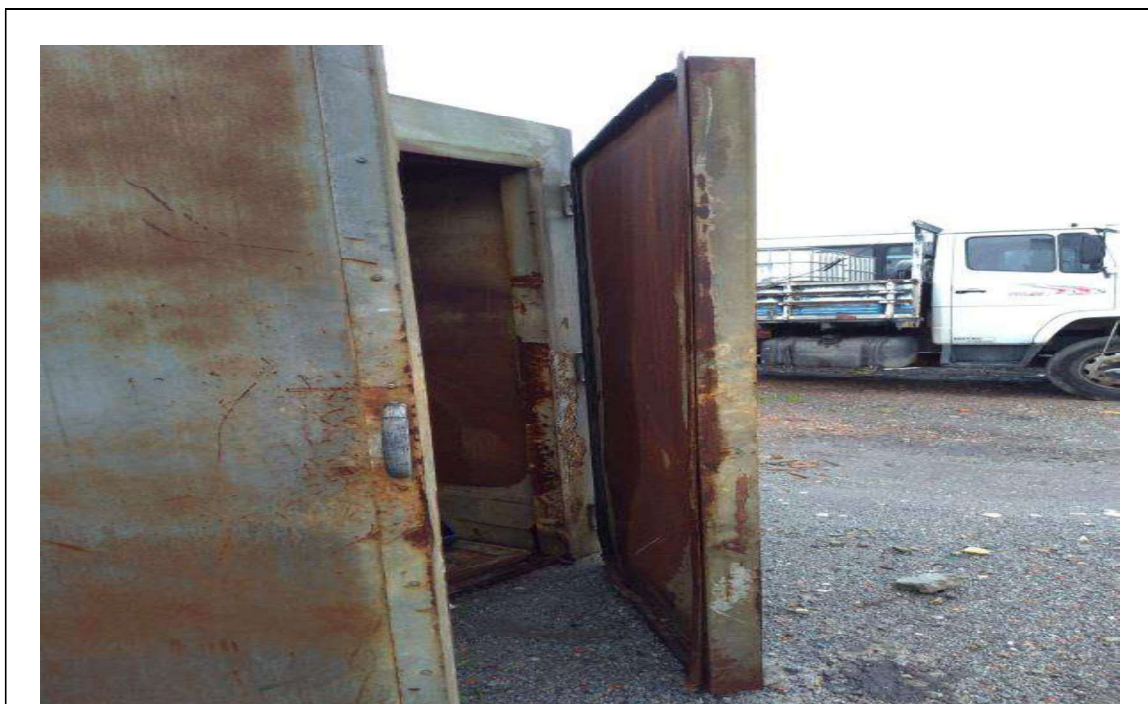
**FOTO 20** – Cabine de Pintura - Interno



**FOTO 21** – Cabine de Pintura - Interno



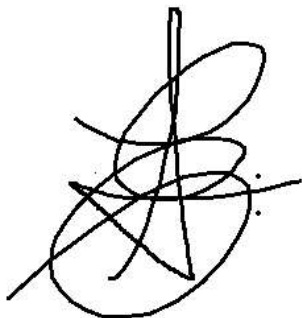
**FOTO 22 – Cabine de Pintura - Teto**



**FOTO 23 – Cabine de Pintura - Portas**

**ENCERRAMENTO**

O signatário dá por concluído o presente laudo, que segue digitado no anverso de 22 (vinte e duas) folhas, sendo a última firmada pelo mesmo.



---

Engº Ernesto Afonso de Carvalho Neto  
CREA: 5063344925