

LAUDO AVALIATÓRIO

Nº 25.082.001/0220

| | | |
|---------------------|----------------------------------|---|
| SOLICITANTE: | MEGA LEILÕES | |
| | | |
| OBJETO: | BENS: | MÓVEIS E UTENSÍLIOS, EQUIPAMENTOS DE INFORMÁTICA E BENS DIVERSOS |
| | PROPRIETÁRIO: | MASSA FALIDA DA SABRO COMÉRCIO DE CONFECÇÕES LTDA. |
| | | |
| FINALIDADE: | APOIO A OPERAÇÃO JUDICIAL | |
| | | |
| AVALIAÇÃO: | DATA BASE: | FEVEREIRO / 2020 |
| | | |
| | VALOR DE MERCADO | R\$ 63.787,00 |

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 DOS MÓVEIS E UTENSÍLIOS, EQUIPAMENTOS DE INFORMÁTICA E BENS DIVERSOS | 9 |
| IV. AVALIAÇÃO..... | 11 |
| DESCRIÇÃO DOS 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 da **MEGA LEILÕES**, procedeu à avaliação de bens do ativo imobilizado de propriedade da **MASSA FALIDA DA SABRO COMÉRCIO DE CONFECÇÕES LTDA**.

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 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 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 pela equipe da **MEGA LEILÕES** que disponibilizou a relação dos bens arrecadados para que a **CONSULT** efetuasse a avaliação dos respectivos bens.

2. DESCRIÇÃO DOS 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;
- obsolescimento 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 DOS 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.AMERICANAS.COM.BR
- WWW.MAGAZINELUIZA.COM.BR
- WWW.SODIMAC.COM.BR
- WWW.MOBLY.COM.BR
- WWW.PONTOFRIO.COM.BR
- WWW.GIMBA.COM.BR
- WWW.LOJASPERIFERIA.COM.BR
- WWW.KALUNGA.COM.BR
- WWW.LOJADOMECANICO.COM.BR
- WWW.TENTBEACH.COM.BR

V. CONCLUSÃO

Após análise efetuada, concluímos o seguinte valor para os bens avaliados de propriedade da falida **MASSA FALIDA DA SABRO COMÉRCIO DE CONFECÇÕES LTDA.**, para data base de fevereiro de 2020:

O Valor de Mercado dos bens avaliados é de **R\$ 63.787,00** (sessenta e três mil setecentos e oitenta e sete reais).

Osasco, 26 de fevereiro 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 25.082.001/0220, que se compõe de 13 (treze) folhas computadorizadas.

Em anexo:

- Listagem de Valor.

LISTAGEM DE VALORES

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 25.082.001/0220

DATA BASE: FEVEREIRO / 2020

VALORES EM RS

EMPRESA: SABRO COMÉRCIO DE CONFECÇÕES LTDA.

ENDEREÇO: RUA DA GRAÇA, 238 E RUA BARRA DO TIBAGI 684 - BOM RETIRO- SÃO PAULO

| ITEM | DESCRIÇÃO | TIPO | QTD | VALOR DE MERCADO TOTAL |
|--------------|---|-----------|-----|------------------------|
| 1,000 | BENS DIVERSOS | | | |
| 1,001 | MESAS REDONDAS DE MOSTRUÁRIO | MÓVEIS | 3 | 762,00 |
| 1,002 | ESCADA DE ALUMÍNIO | MÓVEIS | 1 | 36,00 |
| 1,003 | LIXEIRA DE PLÁSTICO | MÓVEIS | 1 | 18,00 |
| 1,004 | CABIDES DE MADEIRA | MÓVEIS | 294 | 335,00 |
| 1,005 | CABIDES DE PLÁSTICO | MÓVEIS | 58 | 21,00 |
| 1,006 | MANEQUINS MASCULINOS (BUSTO) | MÓVEIS | 2 | 26,00 |
| 1,007 | PUFFS DE APROXIMADAMENTE 40CM X 60CM DE ALTURA | MÓVEIS | 3 | 84,00 |
| 1,008 | MESA | MÓVEIS | 1 | 196,00 |
| 1,009 | CADEIRAS DE FERRO | MÓVEIS | 2 | 114,00 |
| 1,010 | TAMPÓS DE VIDROS REDONDOS COM APROXIMADAMENTE 100CM DE DIÂMETRO | MÓVEIS | 3 | 193,00 |
| 1,011 | ARARAS DE FERRO (CABIDEIROS PARA PAREDE) | MÓVEIS | 8 | 141,00 |
| 1,012 | ARARAS CABIDEIROS DE CHÃO | MÓVEIS | 5 | 240,00 |
| 1,013 | CABIDES DE ACRÍLICO | MÓVEIS | 94 | 34,00 |
| 1,014 | TELEFONE INTELBRAS | MÓVEIS | 1 | 14,00 |
| 1,015 | CPUS MARCA FNEW | MÓVEIS | 2 | 559,00 |
| 1,016 | BANCADA DE MADEIRA COM ACABAMENTO EM VIDRO | MÓVEIS | 1 | 196,00 |
| 1,017 | ESPELHO | MÓVEIS | 1 | 136,00 |
| 1,018 | FRIGOBAR MARCA CONSUL | MÓVEIS | 1 | 308,00 |
| 1,019 | ESCADA DE ALUMÍNIO | MÓVEIS | 1 | 36,00 |
| 1,020 | MESA DE MADEIRA REDONDA | MÓVEIS | 1 | 254,00 |
| 1,021 | CABIDES DE ACRÍLICO | MÓVEIS | 30 | 11,00 |
| 1,022 | BUSTO DE MANEQUIM | MÓVEIS | 1 | 13,00 |
| 1,023 | ARARAS DE FERRO (CABIDEIROS) | MÓVEIS | 4 | 192,00 |
| 1,024 | CABIDES COM PRESILHAS. | MÓVEIS | 156 | 69,00 |
| 1,025 | CAMISETA | VESTUÁRIO | 1 | 20,00 |
| 1,026 | BERMUDAS | VESTUÁRIO | 3 | 132,00 |
| 1,027 | CAMISETAS DE TAMANHOS PMG | VESTUÁRIO | 300 | 5.988,00 |
| 1,028 | BERMUDAS MASCULINAS COM NUMERAÇÕES DIFERENTES DO 38 AO 48 | VESTUÁRIO | 45 | 898,00 |
| 1,029 | BLUSAS TOP | VESTUÁRIO | 10 | 280,00 |
| 1,030 | CAMISETAS INFANTIS | VESTUÁRIO | 12 | 192,00 |
| 1,031 | CHINELOS | VESTUÁRIO | 10 | 140,00 |
| 1,032 | BLUSAS DE MOLETONS | VESTUÁRIO | 34 | 1.359,00 |
| 1,033 | CAMISETAS POLOS | VESTUÁRIO | 17 | 407,00 |

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 25.082.001/0220

DATA BASE: FEVEREIRO / 2020

VALORES EM RS

EMPRESA: V.S. COMÉRCIO DE CONFECÇÕES EIRELI

ENDEREÇO: RUA DA GRAÇA, 238 E RUA BARRA DO TIBAGI 684 - BOM RETIRO- SÃO PAULO

| ITEM | DESCRIÇÃO | TIPO | QTD | VALOR DE MERCADO TOTAL |
|--------------|--|-------------|------|------------------------|
| 1,034 | CHINELOS COM NUMERAÇÃO VARIADA | VESTUÁRIO | 18 | 252,00 |
| 1,035 | BLUSAS DE MOLETONS DE TAMANHOS VARIADOS | VESTUÁRIO | 14 | 559,00 |
| 1,036 | CHINELOS DE BORRACHA TAMANHOS VARIADOS | VESTUÁRIO | 33 | 462,00 |
| 1,037 | CHINELOS DE BORRACHA LISO COM NÚMEROS VARIADOS | VESTUÁRIO | 27 | 378,00 |
| 1,038 | CAMISETAS MASCULINAS MODELOS E TAMANHOS DIVERSOS | VESTUÁRIO | 44 | 878,00 |
| 1,039 | CAMISAS COM MANGA LONGA | VESTUÁRIO | 20 | 575,00 |
| 1,040 | BERMUDAS MASCULINAS | VESTUÁRIO | 47 | 938,00 |
| 1,041 | BLUSAS DE MOLETONS | VESTUÁRIO | 13 | 519,00 |
| 1,042 | CAMISETAS MASCULINA TAMANHOS VARIADOS PMG | VESTUÁRIO | 82 | 1.637,00 |
| 1,043 | CALÇAS MASCULINAS | VESTUÁRIO | 20 | 1.200,00 |
| 1,044 | MOCHILAS FEMININA | VESTUÁRIO | 8 | 384,00 |
| 1,045 | BONÉS | VESTUÁRIO | 6 | 216,00 |
| 1,046 | CAMISETAS MASCULINAS TAMANHOS VARIADOS | VESTUÁRIO | 30 | 599,00 |
| 1,047 | BLUSAS DE MOLETONS | VESTUÁRIO | 27 | 1.079,00 |
| 1,048 | JAQUETAS DE FRIO | VESTUÁRIO | 5 | 400,00 |
| 1,049 | BLUSAS DE MOLETONS COM CAPUZ | VESTUÁRIO | 88 | 6.473,00 |
| 1,050 | CALÇAS DE MOLETONS | VESTUÁRIO | 13 | 915,00 |
| 1,051 | BLUSAS DE MOLETONS LISA | VESTUÁRIO | 30 | 839,00 |
| 1,052 | CALÇAS DE MOLETONS | VESTUÁRIO | 8 | 563,00 |
| 1,053 | BLUSAS DE MOLETON | VESTUÁRIO | 18 | 719,00 |
| 1,054 | CAMISETAS TAMANHOS VARIADOS | VESTUÁRIO | 71 | 1.417,00 |
| 1,055 | MONITORES DE COMPUTADOR LG | INFORMÁTICA | 2 | 230,00 |
| 1,056 | IMPRESSORAS DE BOBINA MARCA DIEBOLD | INFORMÁTICA | 2 | 311,00 |
| 1,057 | TECLADOS DE COMPUTADOR | INFORMÁTICA | 2 | 40,00 |
| 1,058 | SELOS DE ETIQUETAS - CAIXA COM 500 UNIDADES CADA | DIVERSOS | 6000 | 28.800,00 |
| TOTAL | | | | 63.787,00 |