

LAUDO AVALIATÓRIO

Nº 25.709.001/1020

SOLICITANTE:	MEGA LEILÕES	
OBJETO:	BENS:	MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS, MÓVEIS E UTENSÍLIOS, EQUIPAMENTOS DE INFORMÁTICA E ITENS DIVERSOS
	PROPRIETÁRIO:	MASSA FALIDA CENTROPROJEKT DO BRASIL S/A
FINALIDADE:	APOIO A OPERAÇÃO JUDICIAL	
AVALIAÇÃO:	DATA BASE:	OUTUBRO / 2020
	VALOR DE MERCADO	R\$ 60.615,00

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 MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS, MÓVEIS E UTENSÍLIOS, EQUIPAMENTOS DE INFORMÁTICA E ITENS DIVERSOS	9
IV. AVALIAÇÃO.....	11
DESCRIÇÃO DAS MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS, MÓVEIS E UTENSÍLIOS, EQUIPAMENTOS DE INFORMÁTICA E ITENS 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 CENTROPROJEKT DP BRASIL S/A**.

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 respectivos 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 avaliação dos bens tomou por base a arrecadação realizada pela administradora judicial Brasil Trustee Assessoria e Consultoria Ltda e fornecida pela MEGA LEILÕES Gestor Judicial.

2. DESCRIÇÃO DOS MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS, MÓVEIS E UTENSÍLIOS, EQUIPAMENTOS DE INFORMÁTICA E ITENS 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;
- 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 a descrição do bem e seu respectivo valor.

IV. AVALIAÇÃO

DESCRIÇÃO DAS MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS, MÓVEIS E UTENSÍLIOS, EQUIPAMENTOS DE INFORMÁTICA E ITENS 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.NETCOMPUTADORES.COM.BR
- WWW.KALUNGA.COM.BR
- WWW.KABUM.COM.BR
- WWW.AMERICANAS.COM.BR
- WWW.GIMBA.COM.BR
- WWW.DEMEO.COM.BR
- WWW.PRISMALAB.COM.BR
- WWW.LOJADOMECANICO.COM.BR

V. CONCLUSÃO

Após análise efetuada, concluímos o seguinte valor para os bens avaliados de propriedade da **MASSA FALIDA CENTROPROJEKT**, para data base de outubro de 2020:

O Valor de Mercado dos bens avaliados é de **R\$ 60.615,00** (Sessenta mil seiscentos e quinze reais).

Osasco, 28 de outubro 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 25.709.001/1020, que se compõe de 13 (treze) folhas computadorizadas.

Em anexo:

- Listagem de Valor.

LISTAGEM DE VALORES

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 25.709.001/0620

DATA BASE: OUTUBRO / 2020

VALORES EM R\$

EMPRESA: CENTROPROJEKT

ITEM	DESCRIÇÃO	TIPO	QTD	VALOR DE MERCADO TOTAL
1,000	BENS DIVERSOS			
1,001	POLTRONA ESTOFADA COM PES CROMADOS	MOV	3	504,00
1,002	MESINHA REDONDA	MOV	2	160,00
1,003	MESA DE CENTRO DE MADEIRA	MOV	1	66,00
1,004	MESA DE REUNIAO EM MADEIRA GRANDE	MOV	1	958,00
1,005	APARELHO DATA SHOW MARCA: DELL MODELO: 4210X	MOV	1	720,00
1,006	APARADOR EM MADEIRA COM GAVETAS E PORTA DE ABRIR	MOV	1	158,00
1,007	CAVALETE METALICO PARA FLIP CHART COM RODIZIOS	MOV	1	157,00
1,008	MESA DE REUNIAO REDONDA EM MADEIRA	MOV	1	142,00
1,009	MESA DE MADEIRA	MOV	19	1.368,00
1,010	APARELHO TELEFONICO	MOV	16	384,00
1,011	TECLADO	INF	19	201,00
1,012	ARQUIVO TIPO OFICIO	MOV	5	720,00
1,013	ARMARIOS DE MADEIRA	MOV	16	1.536,00
1,014	ARQUIVO DE ACO DESLIZANTE COM 6 MODULOS	MOV	1	480,00
1,015	PLOTTER MARCA: HP MOD: DESIGNJET T1100	INF	1	3.024,00
1,016	MONITOR DE COMPUTADOR	INF	33	2.851,00
1,017	VENTILADOR OSCILANTE BRANCO	MOV	1	24,00
1,018	VENTILADOR OSCILANTE PRETO	MOV	1	24,00
1,019	NOTEBOOK MARCA: LENOVO MODELO: THINKPAD	INF	6	3.456,00
1,020	POLTRONA ESTOFADA COM BRACO, GIRATORIA COM RODIZIOS	MOV	1	43,00
1,021	NOTEBOOK MARCA: DELL	INF	5	2.880,00
1,022	ARMARIO BAIXO COM 2 PORTAS	MOV	17	979,00
1,023	CADEIRAS DE ESCRITORIOS DIVERSAS COR PRETA	MOV	71	3.067,00
1,024	TAMPO DE MADEIRA	MOV	27	1.685,00
1,025	DIVISOR DE ESTACAO DE TRABALHO EM MADEIRA COM 6 PRATELEIRAS	MOV	9	86,00
1,026	GAVETEIRO EM MADEIRA COM 3 GAVETAS	MOV	21	1.109,00
1,027	MOUSE	INF	1	7,00
1,028	BANQUINHO PLASTICO BRANCO	MOV	1	5,00
1,029	MOUSE	INF	1	7,00
1,030	ARMARIO ESTILO RACK METALICO	MOV	4	1.056,00
1,031	MOUSE	INF	1	7,00
1,032	IMPRESSORA COM FAX MARCA: HP	INF	1	312,00
1,033	IMPRESSORA COM FAX MARCA: HP MODELO: OFFICEJET SERIE: J3600	INF	1	48,00

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 25.709.001/0620

DATA BASE: OUTUBRO / 2020

VALORES EM R\$

EMPRESA: CENTROPROJEKT

ITEM	DESCRIÇÃO	TIPO	QTD	VALOR DE MERCADO TOTAL
1,034	CPU SEM MARCA (GABINETES)	INF	42	18.104,00
1,035	NO BREAK MARCA: SMS MODELO: NET4+EXPERT 1400 VA	INF	1	264,00
1,036	SERVIDOR MARCA: QNAP COM 6 BAIAS	INF	1	1.344,00
1,037	SWITCH MICRONET SP684C	INF	2	162,00
1,038	IMPRESSORA MATRICIAL MARCA: EPSON MODELO: FX-880	INF	1	72,00
1,039	ESTANTE DE MADEIRA COM 5 PRATELEIRAS	MOV	4	655,00
1,040	MICROONDAS MARCA: ELECTROLUX	MOV	1	96,00
1,041	FRIGOBAR MARCA: CONSUL	MOV	1	192,00
1,042	BEBEDOURO DE COLUNA PARA GARRAFAO	MOV	1	120,00
1,043	COFRE COM CHAVE E SEGREDO	MOV	2	336,00
1,044	QUADRO DE AVISO BRANCO	MOV	1	24,00
1,045	QUADRO DE AVISO DE FELTRO	MOV	1	25,00
1,046	CABIDE DE FERRO ALTO	MOV	6	270,00
1,047	QUADROS EMOLDURADOS COM IMPRESSOES DE PAISAGENS	DEC	3	189,00
1,048	QUADRO ARTISTICO (PINTURA ABSTRATA)	DEC	1	70,00
1,049	IMPRESSORA MARCA: HP MODELO: DESKJET MOD: 2546 ALL-IN-ONE	INF	1	82,00
1,050	IMPRESSORA MARCA: SAMSUNG MOD: SPRESS M2070W	INF	1	399,00
1,051	IMPRESSORA MARCA: HP MOD: DESKJET 2000	INF	1	29,00
1,052	IMPRESSORA MARCA: HP MOD: DESKJET 3845	INF	1	46,00
1,053	IMPRESSORA MARCA: HP MOD: DESKJET 1000	INF	1	27,00
1,054	IMPRESSORA MARCA: HP MOD: DESKJET 5940	INF	1	42,00
1,055	IMPRESSORA MARCA: HP MOD: DESKJET 4615	INF	1	38,00
1,056	IMPRESSORA MARCA: HP MOD: DESKJET D4260	INF	1	24,00
1,057	IMPRESSORA MARCA: HP WIRELESS	INF	1	164,00
1,058	IMPRESSORA TERMICA DE CUPOM	INF	1	281,00
1,059	IMPRESSORA TERMICA DE CUPOM	INF	1	281,00
1,060	ROTEADOR MARCA: CISCO SYSTEM MODELO: CISCO 1700	INF	1	62,00
1,061	CPU (WORKSTATION) MARCA: DELL MODELO: PRECISION T3600	INF	1	1.488,00
1,062	SWITCH MARCA: 3COM BASELINE 2024	INF	1	62,00
1,063	SWITCH MARCA: DELL MODELO: POWERCONNECT 5424	INF	2	384,00
1,064	ESTABILIZADOR MARCA: SMS	INF	9	680,00
1,065	MAQUINA DE AR CONDICIONADO CENTRAL	MAQ	1	3.990,00
1,066	BOMBA DE VACUO MARCA: PRISMATEC MODELO: 132	MAQ	1	1.363,00
1,067	BOMBA SUBMERSIVEL PARA AGUA TURVA MARCA: FERRARI MODELO: XKS-401PW-220V	MAQ	2	407,00

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 25.709.001/0620

DATA BASE: OUTUBRO / 2020

VALORES EM R\$

EMPRESA: CENTROPROJEKT

ITEM	DESCRIÇÃO	TIPO	QTD	VALOR DE MERCADO TOTAL
1,068	COMPRESSOR DE AR	MAQ	1	336,00
1,069	GUILHOTINA DE PAPEL MARCA: MARES	MOV	1	76,00
1,070	CALCULADORA DE MESA C15 C-206W	MOV	1	25,00
1,071	1 CAIXA CONTENDO PASTAS E DIVISORIAS	UTENSILIOS	1	24,00
1,072	GRAMPEADORES DE PAPEL	UTENSILIOS	1	57,00
1,073	FURADORES PORTATEIS DE PAPEL	UTENSILIOS	1	101,00
TOTAL				60.615,00
2,000	BENS DIVERSOS - SUCATA			
1,071	1 CAIXA CONTENDO VIDRARIA DE LABORATORIO	SUCATA	1	-
1,072	1 CAIXA CONTENDO LICENÇAS DE SOFTWARE	SUCATA	1	-
1,073	1 CAIXA CONTENDO CARIMBOS DE ENGENHARIA	SUCATA	1	-