

**LAUDO AVALIATÓRIO****Nº 24.239.001/0918**

<b>SOLICITANTE:</b>	<b>MASSA FALIDA DA CONSOFT CONSULTORIA E SISTEMAS LTDA.</b>	
<b>OBJETO:</b>	<b>BENS:</b>	<b>MÓVEIS E UTENSÍLIOS E VEÍCULOS</b>
	<b>PROPRIETÁRIO:</b>	<b>MASSA FALIDA DA CONSOFT CONSULTORIA E SISTEMAS LTDA.</b>
	<b>ENDEREÇO:</b>	<b>RUA CARLOS VILAVA, 1 – 10 ANDAR SÃO PAULO - SP</b>
<b>FINALIDADE:</b>	<b>APOIO A OPERAÇÃO JUDICIAL</b>	
<b>AVALIAÇÃO:</b>	<b>DATA BASE:</b>	<b>SETEMBRO / 2018</b>
	<b>VALOR DE MERCADO</b>	<b>R\$ 14.670,00</b>

**ÍNDICE**

<b>I. INTRODUÇÃO.....</b>	<b>3</b>
<b>II. METODOLOGIA E CRITÉRIOS TÉCNICOS.....</b>	<b>4</b>
<b>1. NORMAS TÉCNICAS .....</b>	<b>4</b>
<b>2. CLASSIFICAÇÃO DOS MÉTODOS .....</b>	<b>5</b>
<b>2.1. MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O VALOR DE UM BEM, DE SEUS FRUTOS E DIREITOS.....</b>	<b>5</b>
<b>2.2 MÉTODOS PARA IDENTIFICAR O CUSTO DE UM BEM.....</b>	<b>6</b>
<b>2.3 MÉTODOS PARA IDENTIFICAR INDICADORES DE VIABILIDADE ECONÔMICA DE UM EMPREENDIMENTO .....</b>	<b>6</b>
<b>3. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS .....</b>	<b>7</b>
<b>4. NÍVEL DE PRECISÃO .....</b>	<b>7</b>
<b>5. DEFINIÇÃO TÉCNICA DO VALOR ESTABELECIDO .....</b>	<b>8</b>
<b>III. CARACTERIZAÇÃO DO OBJETO.....</b>	<b>9</b>
<b>1. DESCRIÇÃO DOS BENS .....</b>	<b>9</b>
<b>2. DESCRIÇÃO DOS MÓVEIS E UTENSÍLIOS.....</b>	<b>9</b>
<b>IV. AVALIAÇÃO.....</b>	<b>11</b>
<b>DESCRIÇÃO DOS MÓVEIS E UTENSÍLIOS E VEÍCULOS .....</b>	<b>11</b>
<b>V. CONCLUSÃO.....</b>	<b>12</b>
<b>VI. TERMO DE ENCERRAMENTO .....</b>	<b>13</b>
<b>ANEXOS</b>	

## I. INTRODUÇÃO

A **CONSULT SOLUÇÕES PATRIMONIAIS**, por solicitação da **MASSA FALIDA DA CONSOFT CONSULTORIA E SISTEMAS LTDA**, procedeu à avaliação de bens do ativo imobilizado de propriedade da falida, localizada na Rua Carlos Vilalva, 1 – 10 andar, na Cidade e 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.

## 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 vistoria realizada pela equipe da MEGA LEILÕES que disponibilizou o material, relação e fotos, para que a CONSULT efetuasse a avaliação dos respectivos bens.

#### 2. DESCRIÇÃO DOS MÓVEIS E UTENSÍLIOS E VEÍCULOS

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 o número de patrimônio (quando existente), descrição do bem, código do fornecedor, ano de aquisição (quando existente) e seu respectivo valor.

## IV. AVALIAÇÃO

### DESCRIÇÃO DOS MÓVEIS E UTENSÍLIOS E VEÍCULOS

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](http://WWW.MERCADOLIVRE.COM.BR)
- [WWW.FIPE.ORG.BR](http://WWW.FIPE.ORG.BR)
- [WWW.WEBMOTORS.COM.BR](http://WWW.WEBMOTORS.COM.BR)

## V. CONCLUSÃO

Após análise efetuada, concluímos o seguinte valor para os bens avaliados de propriedade da falida **MASSA FALIDA DA CONSOFT CONSULTORIA E SISTEMA LTDA.**, para data base de setembro de 2018:

O Valor de Mercado do bem avaliado é de **R\$ 14.670,00** (quatorze mil seiscentos e setenta reais) assim distribuídos:

BEM	VALOR DE MERCADO (R\$)
MÓVEIS E UTENSÍLIOS	3.670,00
VEÍCULOS	11.000,00
TOTAL	14.670,00

Osasco, 19 de setembro de 2018.

**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 24.239.001/0918, que se compõe de 13 (treze) folhas computadorizadas.

Em anexo:

- Listagem de Valor.

## LISTAGEM DE VALORES

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

Nº 24.239.001/0918

DATA BASE: SETEMBRO / 2018

VALORES EM R\$

EMPRESA: MASSA FALIDA DA CONSOFT CONSULTORIA E SISTEMAS LTDA

ENDEREÇO: RUA CARLOS VILALVA, 1 - 10 ANDAR - SÃO PAULO - SP

ITEM	DESCRIÇÃO	COD. ANO		VALOR DE
		FOR	MERCADO	
<b>1,000</b>	<b>MOVEIS E UTENSÍLIOS</b>			
1,001	2 (DOIS) ARMARIOS DE MADEIRA COM 2 PORTAS	0	-	300
1,002	APARELHO DE AR CONDICIONADO TIPO SPLIT MARCA: YORK	0	-	350
1,003	APARELHO DE AR CONDICIONADO TIPO SPLIT MARCA: FUJITSU	0	-	450
1,004	APARELHO DE AR CONDICIONADO TIPO SPLIT MARCA: FUJITSU	0	-	450
1,005	4 (QUATRO) MESAS DE MADEIRA COM DIVISORIAS	0	-	460
1,006	5 (CINCO) ARMARIOS DE MADEIRA COM 1 PORTA DE PAREDE	0	-	200
1,007	ARMARIO DE FERRO (ARQUIVO DE ACO TIPO OFICIO COM 4 GAVETAS)	0	-	130
1,008	4 (QUATRO) CPU	0	-	440
1,009	3 (TRES) MESAS DE MADEIRA EM L	0	-	480
1,010	7 (SETE) CADEIRAS ESTOFADAS COM BRACO	0	-	210
1,011	IMPRESSORA	0	-	120
1,012	2 (DOIS) MESAS DE APOIO	0	-	80
	<b>TOTAL</b>			<b>3.670</b>
<b>2,000</b>	<b>VEICULOS</b>			
2,001	AUTOMOVEL UTILITARIO MARCA: PEUGEOT MODELO: PARTNER COR BRANCO PLACA: DIB-5284	2001	-	4.300
2,002	AUTOMOVEL MARCA: CHEVROLET MODELO: CLASSIC SPIRIT COR BRANCA PLACA: MIR-9530	2004	-	6.700
	<b>TOTAL</b>			<b>11.000</b>
	<b>TOTAL GERAL</b>			<b>14.670</b>