

LAUDO AVALIATÓRIO**Nº 24.631.001/0819**

SOLICITANTE:	MEGA LEILÕES		
OBJETO:	BENS:	MÓVEIS E UTENSÍLIOS	
	PROPRIETÁRIO:	FLYPARK ESTACIONAMENTOS E GARAGENS EIRELI - EPP	
FINALIDADE:	APOIO A OPERAÇÃO JUDICIAL		
AVALIAÇÃO:	DATA BASE:		AGOSTO / 2019
	VALOR DE MERCADO		R\$ 480,00

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 EQUIPAMENTOS DE INFORMÁTICA	9
IV.AVALIAÇÃO	11
DETERMINAÇÃO DO VALOR DOS EQUIPAMENTOS DE INFORMÁTICA	11
V. CONCLUSÃO.....	12
VI. TERMO DE ENCERRAMENTO	13
ANEXOS	

I. INTRODUÇÃO

A **CONSULT SOLUÇÕES PATRIMONIAIS**, por solicitação da **MEGA LEILÕES**, procedeu à avaliação dos móveis e utensílios de propriedade da **FLYPARK ESTACIONAMENTOS E GARAGENS EIRELI - EPP**.

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.

O laudo é considerado pela **CONSULT SOLUÇÕES PATRIMONIAIS** como documento sigiloso, absolutamente confidencial.

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

A norma de avaliação da ABNT Associação Brasileira de Normas Técnicas, é constituída em 07 (sete) 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 seu 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 detalhada no local. Os bens foram vistoriados nas seguintes localidades:

- ITEM 1,000 – RUA MANOEL CORREIA, 722 – FREGUESIA DO Ó – SÃO PAULO - SP
- ITEM 2,000 – ESTACIONAMENTO LOCALIZADO NA RUA MARIA CANDIDA PEREIRA, 549 – GUARULHOS - SP

2. DESCRIÇÃO DOS EQUIPAMENTOS DE INFORMÁTICA

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;
- Obsoletismo ou atualismo;
- Estado de conservação;
- Produção real;
- Adaptações porventura existentes;
- Manutenção (preventiva e corretiva);
- Condições, 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 código do produto, descrição do bem, código do fornecedor, ano de aquisição (quando existente) e seus respectivos valores.

IV.AVALIAÇÃO

DETERMINAÇÃO DO VALOR DOS MÓVEIS E UTENSÍLIOS

Para a avaliação de cada equipamento 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.

Para determinação dos valores foram consultadas as seguintes fontes de informação:

- **CONSULT / INTERNET / BANCO DE DADOS**
- WWW.MERCADOLIVRE.COM.BR
- WWW.KALUNGA.COM.BR
- WWW.AMERICANAS.COM.BR
- WWW.GIMBA.COM.BR

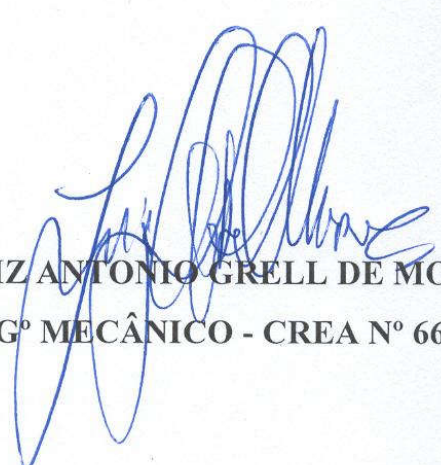
V. CONCLUSÃO

Após análise efetuada, concluímos o seguinte valor para os bens avaliados de propriedade da **FLYPARK ESTACIONAMENTOS E GARAGENS EIRELI - EPP**, para data base de agosto de 2019.

O Valor de Mercado dos bens avaliados é de **R\$ 480,00** (Quatrocentos e oitenta reais).

Osasco, 22 de agosto de 2019.

**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 24.631.001/0819, que se compõe de 13 (treze) folhas computadorizadas.

Em anexo:

- Listagem de Valores;
- Documentação Fotográfica.

LISTAGEM DE VALORES

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Nº 24.631.001/0819

DATA BASE: AGOSTO / 2019

VALORES EM R\$

EMPRESA: FLYPARK ESTACIONAMENTOS E GARAGENS EIRELI - EPP

ITEM	DESCRIÇÃO	COD.	ANO	QTD	VALOR DE
		FOR			MERCADO
1,000	MOVEIS E UTENSILIOS				
1,001	LIXEIRA DE PLASTICO	0	-	1	2
1,002	ARMARIO DE ACO PARA VESTIARIO COM 16 PORTAS	0	-	1	30
1,003	FILTRO DE AGUA DE BARRO	0	-	1	10
1,004	EXTINTOR DE INCENDIO TIPO: AGUA	0	-	1	30
1,005	MESA DE PLASTICO COR: BRANCA, 4 LUGARES	0	-	1	18
1,006	CADEIRA PLASTICA COR: BRANCA	0	-	3	15
1,007	CADEIRA ESTOFADA, GIRATORIA FIXA SEM BRACOS	0	-	1	12
1,008	ESPELHO RETANGULAR	0	-	1	10
1,009	BANQUETA ALTA GIRATORIA, ESTOFADA, BASE REDONDA, FIXA	0	-	1	50
1,010	VENTILADOR DE COLUNA MARCA: INCASA	0	-	1	20
1,011	TELEFONE PRETO MARCA: KE	0	-	0	0
	TOTAL				197
2,000	MOVEIS E UTENSILIOS				
2,001	MAQUINA DE IMPRESSAO MARCA: SCOPUS SERIE: 1058081	0	-	1	40
2,002	TERMINAL (TECLADO) MARCA: AVC SISTEMAS MODELO: ECE-803 SERIE: 002261	0	-	1	50
2,003	BALCAO DE MADEIRA REVESTIDO EM FORMICA COM 3 GAVETAS E 1 PORTA DE ABRIR	0	-	1	90
2,004	ESTABILIZADOR DE TENSÃO MARCA: SMS CAP: 300VA/300W SERIE: 159550039500	0	-	1	15
2,005	MICROONDA MARCA: DAKO COR: BRANCA	0	-	1	80
2,006	CADEIRA ESTOFADA COM RODIZIOS, GIRATORIA SEM BRACOS COR: AZUL	0	-	1	8
	TOTAL				283
	TOTAL GERAL				480

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA



ITEM 1,001 - VISTA DA LIXEIRA DE PLÁSTICO



ITEM 1,002 - VISTA DO ARMARIO DE ACO PARA VESTIARIO COM 16 PORTAS



ITEM 1,003 - VISTA DO FILTRO DE ÁGUA DE BARRO



ITEM 1,004 - VISTA DO EXTINTOR DE INCENDIO TIPO: ÁGUA



ITEM 1,005 - VISTA DA MESA DE PLÁSTICO COR: BRANCA, 4 LUGARES



ITEM 1,006 - VISTA DAS CADEIRAS PLÁSTICAS COR: BRANCA



ITEM 1,007 - VISTA DA CADEIRA ESTOFADA, GIRATORIA FIXA SEM BRACOS



ITEM 1,008 - VISTA DO ESPELHO RETANGULAR



ITEM 1,009 - VISTA DA BANQUETA ALTA GIRATORIA, ESTOFADA, BASE REDONDA, FIXA



ITEM 1,010 - VISTA DO VENTILADOR DE COLUNA MARCA: INCASA



ITEM 2,001 - VISTA DA MÁQUINA DE IMPRESSAO MARCA: SCOPUS SERIE: 1058081



ITEM 2,001 - VISTA DA MÁQUINA DE IMPRESSAO MARCA: SCOPUS SERIE: 1058081



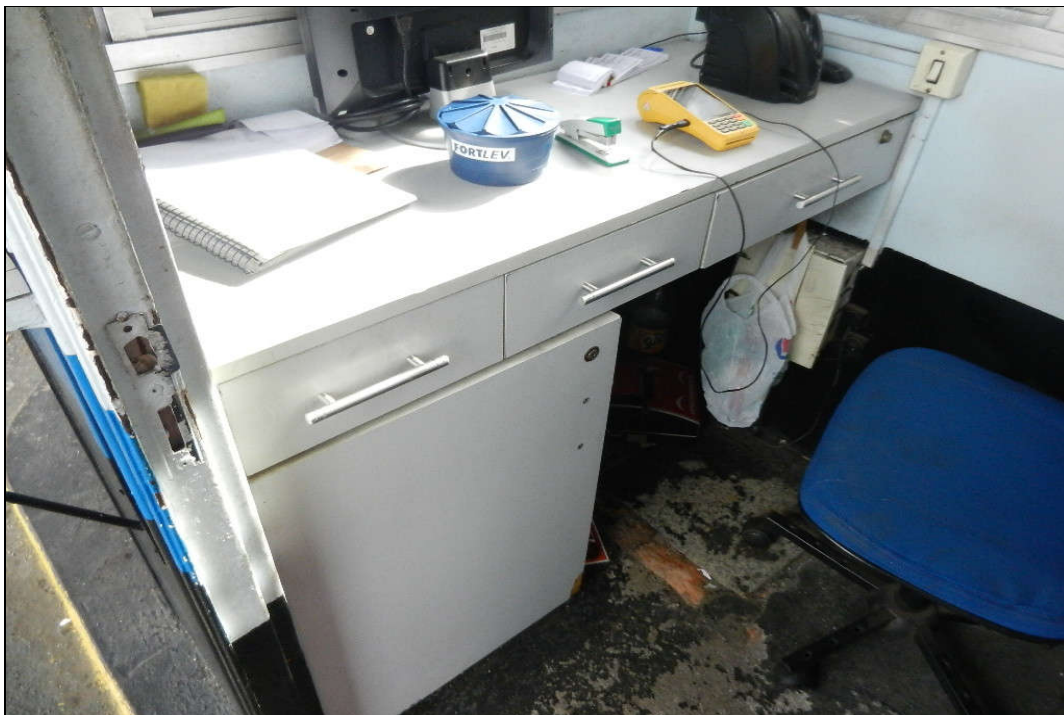
ITEM 2,002 - VISTA DO TERMINAL (TECLADO) MARCA: AVC SISTEMAS MODELO: ECE-803 SERIE: 002261



ITEM 2,002 - VISTA DO TERMINAL (TECLADO) MARCA: AVC SISTEMAS MODELO: ECE-803 SERIE: 002261



ITEM 2,002 - VISTA DO TERMINAL (TECLADO) MARCA: AVC SISTEMAS MODELO: ECE-803 SERIE: 002261



ITEM 2,003 - VISTA DO BALCAO DE MADEIRA REVESTIDO EM FORMICA COM 3 GAVETAS E 1 PORTA DE ABRIR



**ITEM 2,004 - VISTA DO ESTABILIZADOR DE TENSÃO MARCA: SMS CAP: 300VA/300W
SERIE: 159550039500**



**ITEM 2,004 - VISTA DO ESTABILIZADOR DE TENSÃO MARCA: SMS CAP: 300VA/300W
SERIE: 159550039500**



ITEM 2,005 - VISTA DO MICROONDA MARCA: DAKO COR: BRANCA



ITEM 2,006 - VISTA DA CADEIRA ESTOFADA COM RODIZIOS, GIRATORIA SEM BRACOS COR: AZUL