

Marcos Augusto da Silva
ENGENHEIRO

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA 3ª VARA CÍVEL
DO FORO REGIONAL DE SÃO MIGUEL PAULISTA - SÃO PAULO/SP

J. Digan.
SP, 26/10/18.

TJ-3ª OF. CÍVEL 26/OUT/2018 15:05 000301

PROCESSO Nº: 0026064-33.2003.8.26.0005
AÇÃO: MONITÓRIA

MARCOS AUGUSTO DA SILVA, engenheiro, CREA nº 0682582156, Perito Judicial nomeado e compromissado nos autos da ação em epígrafe requerida por BANCO DO BRASIL S.A contra BENEDITO ANTONIO PAULO PREVITERO E OUTROS, tendo se inteirado do assunto em pauta, realizado os estudos que se fizeram necessários, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, apresentar as conclusões a que chegou, consubstanciadas no presente

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Marcos Augusto da Silva

I – Preliminares.....	3
1.1 – Considerações Preliminares.....	3
1.2 – Objetivo do Trabalho.....	3
II – Vistoria e Características dos Equipamentos.....	5
II.1 – A Vistoria.....	5
II.2 – Localização.....	6
II.3 – Características dos Equipamentos.....	7
III – Documentação Fotográfica.....	8
IV – A Avaliação.....	13
IV.1 – Definições.....	13
IV.2 – Consultas Efetuadas.....	15
IV.3 – Composição dos Valores.....	15
IV.4 – Valor dos Equipamentos.....	19
IV.5 – Condições Limitantes.....	19
V – Conclusão.....	20
VI – Considerações Finais.....	21
VII – Encerramento.....	22

Marcos Augusto da Silva

Preliminares

I.1 – Considerações Preliminares

A **EXEQUENTE** apresentou inicial solicitando, dentre outros pedidos, que os **REQUERIDOS** fossem citados a responder e apresentar defesa aos termos da presente Ação Monitória, tendo as razões e motivos já narrados na exordial.

Diante dos fatos contemplados nos autos, houve a penhora dos equipamentos objeto do presente trabalho, sendo este signatário honrado com sua nomeação (fls. 435 dos autos) para a determinação do valor dos bens em questão.

I.2 – Objetivo do Trabalho

O presente trabalho tem por objetivo apurar o “**Valor de Mercado Livre para Venda**” de 04 (quatro) equipamentos (conforme auto de penhora e depósito), estando os mesmos localizados na Rua Concórdia do Mucuri nº 78, bairro Jardim São Carlos, município de São Paulo/SP, instalação da **CORRÉ** Ar-cei Assistência e Revenda de Compressores e Equipamentos Industriais Ltda.

Entendemos como “Valor de Mercado Livre para Venda”, a importância em dinheiro que poderia ser obtida pelos bens, na data da avaliação, para venda “à vista”, a qualquer interessado, e considerado o mesmo sem cláusulas restritivas quanto a ônus, dúvidas e dívidas, eventuais fins expropriatórios e passivos ambientais.

Marcos Augusto da Silva

Para tanto, a perícia avaliadora desenvolverá seus cálculos para o mês de **outubro/2018**, tomando-se como base dados contemporâneos a esta data.

Cabe ressaltar que, por não fazer parte do escopo do presente trabalho, nenhuma investigação de direito de propriedade ou domínio sobre o patrimônio avaliado foi realizada.



Marcos Augusto da Silva

Vistoria e Características dos Equipamentos

II.1 – A Vistoria

A vistoria dos equipamentos foi realizada em **17/08/2018**, na Rua Concórdia do Mucuri nº 78, no bairro Jardim São Carlos, município de São Paulo/SP.

O local dista aproximadamente **20 km** do centro da cidade de São Paulo, situado nas proximidades da Avenida Águia de Haia, que se evidencia como importante e principal corredor viário da região.

No momento da vistoria foram apresentados os equipamentos objeto do presente trabalho, sendo que os mesmos encontravam-se fora de operação e funcionamento, não sendo possível, naquele momento, aferir as suas condições operacionais.

O estado de conservação, operação e observações pertinentes aos bens avaliados estão relacionados no item 03 deste capítulo, assim como no capítulo IV do presente laudo (planilha de valoração). Também no capítulo IV, encontra-se a documentação fotográfica elaborada durante a vistoria.

A presente avaliação se dará através dos levantamentos e constatações realizadas *in loco*, ou seja, por ocasião da vistoria.

Marcos Augusto da Silva

II.3 – Características dos Equipamentos

03 (três) pistões de elevador hidráulico e 01 (um) moto esmeril

1. Descrição técnica

- 03 (três) pistões de elevador hidráulico para veículos, marca GILBARCO, capacidade de até 03 toneladas;
- 01 (um) moto esmeril, marca SOMAR, modelo QUALIFORTE 6", com potência de 300W.

2. País de origem: Brasil

3. Ano de fabricação (respectivamente): 20 anos (pistões) e 01 ano (moto esmeril).

4. Condições operacionais e de conservação/manutenção:

No momento da vistoria foram apresentados os equipamentos objeto do presente trabalho.

Os 03 (três) pistões encontravam-se fora de funcionamento há aproximadamente 15 anos, sem qualquer tipo de manutenção e em condições precárias de conservação, não sendo possível, naquele momento, aferir as suas condições operacionais.

Quanto ao moto esmeril, devido ao equipamento fazer parte dos bens de "estoque rotativo" da empresa, a unidade objeto da penhora não foi encontrada. Porém, para fins de avaliação, foi disponibilizado e vistoriado um equipamento similar (configurações compatíveis) ao bem penhorado nos autos, o qual encontrava-se em boas condições de conservação e manutenção, com idade estimada de 01 (um ano), mas fora de operação, já que se tratava de um bem disponível para venda. Desta forma, também não foi possível aferir as suas condições operacionais.

Marcos Augusto da Silva

Documentação Fotográfica



Foto nº 01: Vista geral do local onde encontravam-se armazenados os equipamentos em avaliação

129

Marcos Augusto da Silva

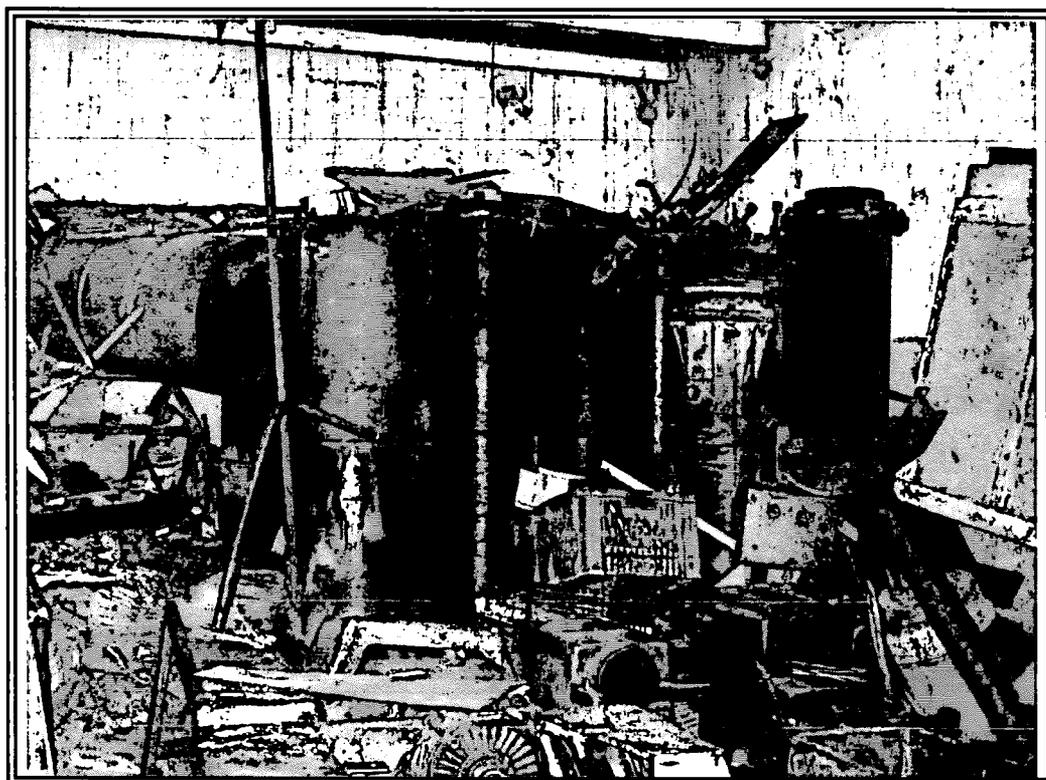


Foto nº 02: Vista geral dos 03 (três) pistões de elevador hidráulicos para veículos

[Handwritten signature]

Marcos Augusto da Silva



Foto nº 03: Detalhe dos pistões e estado de conservação/manutenção

Marcos Augusto da Silva



Foto nº 04: Outro detalhe dos pistões e estado de conservação/manutenção

MA

Handwritten signature

Marcos Augusto da Silva
ENGENHEIRO

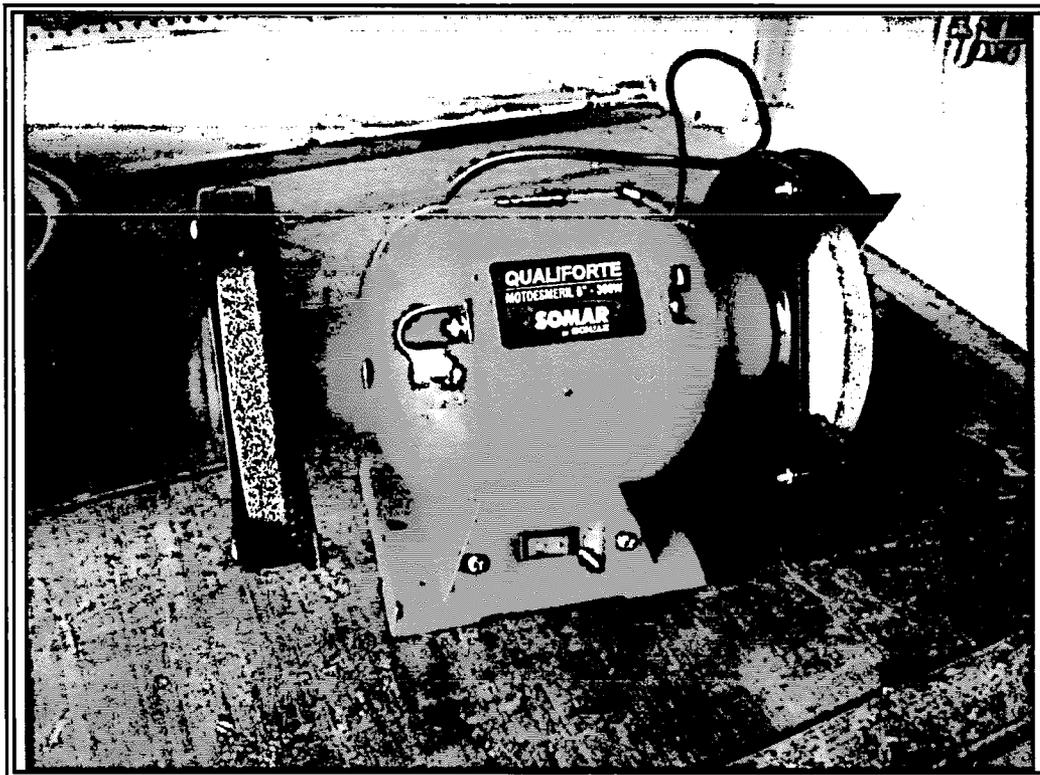


Foto nº 05: Vista do moto esmeril disponibilizado para vistoria

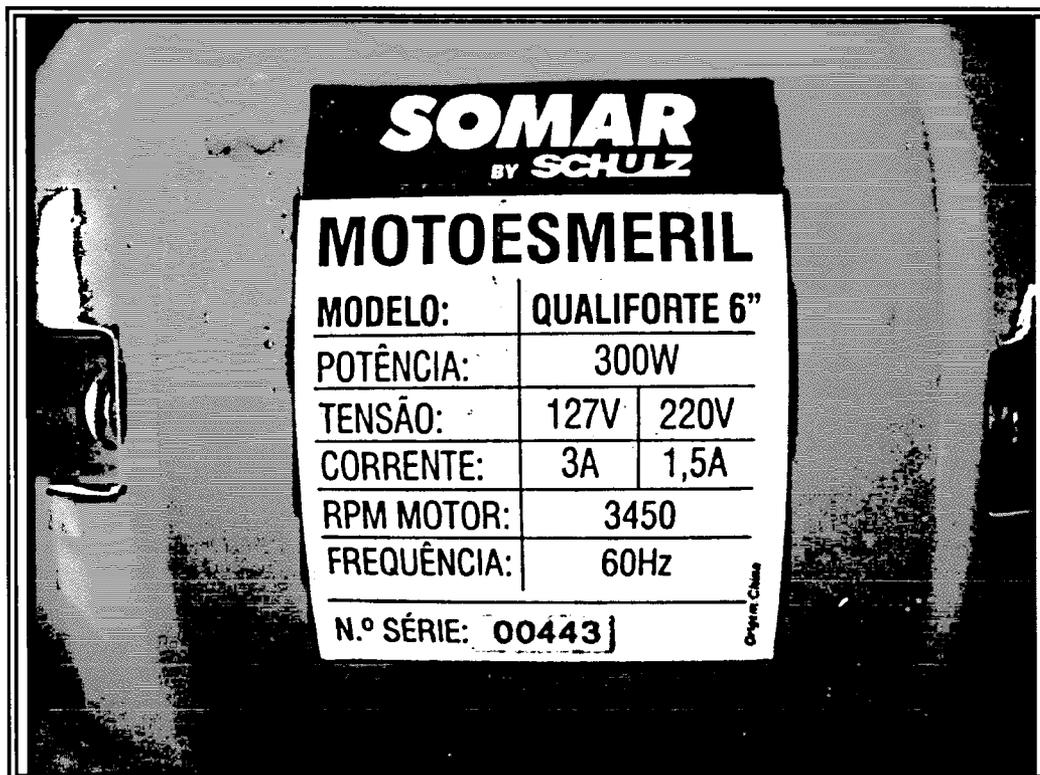


Foto nº 06: Detalhe da etiqueta de identificação do moto esmeril

Handwritten signature

Marcos Augusto da Silva

A Avaliação

IV.1 – Definições

A seguir apresentamos as definições para os termos técnicos apresentados neste Laudo de Avaliação, conforme texto da NBR 14653- Parte 5, que regulamenta o assunto.

valor de mercado *Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.*

custo de reedição *Custo de reprodução, descontada a depreciação do bem, tendo em vista o estado em que se encontra.*

valor de mercado para compra: *Valor provável pelo qual o proprietário industrial reperia um bem isolado no mercado, no estado em que se encontra. Exemplo: aquisição de máquinas operatrizes pela indústria no mercado de usados.*

valor de mercado para venda: *Valor provável que o proprietário industrial de um bem isolado obteria no mercado para a sua venda no estado e no local em que se encontra.*

valor de desmonte: *Custo de reedição no fornecedor de um bem ou conjunto de bens, deduzidas as despesas de desmontagem, remoção, revisão, acondicionamento e comercialização.*

valor de sucata: *Valor de mercado dos materiais reaproveitáveis de um bem, na condição de desativação, sem que estes sejam utilizados para fins produtivos.*

Segundo a ABNT 14653-5, no âmbito da avaliação industrial têm-se os seguintes métodos:

Marcos Augusto da Silva
ENGENHEIRO

método comparativo direto de dados de mercado: Para máquinas isoladas, apura o valor através de bens similares usados. As características diferentes devem ser tratadas por critérios fundamentados pelo engenheiro de avaliações, contempladas as diferentes funções, desempenhos operacionais (volume de produção, qualidade do produto produzido, custo unitário das peças produzidas), estruturas construtivas (carcaça, acionamentos e comandos) e itens opcionais, entre outros;

método involutivo: Apura o valor do terreno da unidade industrial, na impossibilidade de comparações com terrenos de portes similares, com adoção dos procedimentos previstos na NBR 14653-2;

método evolutivo: Apura o valor do imóvel (terrenos e edificações) nas avaliações patrimoniais de unidades industriais, quando for possível obter o fator de comercialização em mercado semelhante, com adoção dos procedimentos previstos na NBR 14653-2;

método da capitalização da renda: Apura o valor econômico da unidade industrial, com adoção dos procedimentos previstos na NBR 14653-4;

método de custos (comparativo direto e quantificação): Apuram o valor de prédios e benfeitorias, através do custo de reedição. Para máquinas, na impossibilidade de uso do método comparativo direto de dados de mercado, utiliza-se a cotação de preços de bens novos junto a fabricantes destes ou similares, com aplicação da depreciação.

Para a presente avaliação, tendo em vista os fatos e condições gerais dos pistões em questão, relatados nos capítulos anteriores do presente laudo, bem como sua inaptidão a serem reconicionados ao mercado de usados (de acordo com pesquisas e consultas realizadas), os referidos equipamentos possuem vocação para serem negociados como sucata de ferro (por quilo). Desta forma, os mesmos serão valorados como tal, sendo aferido e apresentado os seus respectivos Valores de Sucata.

Quanto ao moto esmeril, para determinação do valor de mercado para venda do mesmo, foi utilizado o método do custo (custo de reedição), que corresponde a valorar o bem a partir do seu valor de novo e aplicar a depreciação compatível e pertinente.

Marcos Augusto da Silva

IV.2 – Consultas Efetuadas

Foram utilizadas as seguintes fontes para a consulta e panorama de mercado referente aos principais equipamentos em avaliação:

Tipo de Bem	Fonte de Consulta
PISTÕES DE ELVEVADOR HIDRÁULICO	> <u>SULFERMETAL</u> Sr. Ricardo – Fone: (11) 99631-3109 Compra por R\$ 0,65/kg > <u>RC SUCATAS</u> Sra. Roseli – Fone: (11) 2093-4206 / 99511-1282 / 96979-8731 Compra por R\$ 0,35/kg > <u>LW COMÉRCIO DE SUCATAS</u> Sr. Luciano – Fone: (11) 98389-1342 Compra por R\$ 0,50/kg
MOTO ESMERIL	> <u>Site Loja do Mecânico</u> > <u>Site Dutra Máquinas</u> > <u>Site Novak</u>

IV.3 – Composição dos Valores

Valor de Mercado para Compra/Aquisição

O valor de mercado para compra/aquisição será dado através da média dos valores de oferta apresentados pelas empresas e profissionais anteriormente mencionados.

A

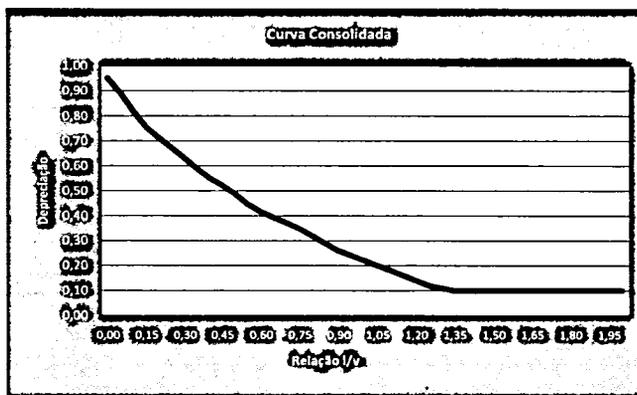
Marcos Augusto da Silva
ENGENHEIRO

Para os pistões de elevador hidráulico, será adotado o valor de sucata de ferro por quilo.

No caso do moto esmeril será utilizado o seu respectivo valor de novo, considerando uma depreciação física em função da vida transcorrida (idade) e vida útil do bem. Para a determinação do fator de depreciação a ser aplicado, utilizou-se o estudo publicado pelo Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (Entidade Federativa Nacional), denominado "NOVOS CONCEITOS DE DEPRECIÇÕES PARA MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS".

Apresenta-se a seguir a curva consolidada utilizada para equipamentos em estado de conservação regular, não submetidos a reformas ou "retrofits".

i/v	Depreciação Estado Regular
0,00	0,95
0,05	0,89
0,10	0,82
0,15	0,76
0,20	0,71
0,25	0,67
0,30	0,63
0,35	0,59
0,40	0,55
0,45	0,52
0,50	0,49
0,55	0,45
0,60	0,42
0,65	0,39
0,70	0,37
0,75	0,35
0,80	0,32
0,85	0,29
0,90	0,26
0,95	0,24
1,00	0,22
1,05	0,20
1,10	0,18
1,15	0,16
1,20	0,14
1,25	0,12
1,30	0,11
1,35	0,10
1,40	0,10
1,45	0,10
1,50	0,10
1,55	0,10
1,60	0,10
1,65	0,10
1,70	0,10
1,75	0,10
1,80	0,10
1,85	0,10
1,90	0,10
1,95	0,10
2,00	0,10



Marcos Augusto da Silva
ENGENHEIRO

Utilizou-se como fonte para adoção da vida útil dos equipamentos em avaliação o Estudo de Vidas Úteis publicado pelo IBAPE/SP (disponível no site do referido instituto).

Valor de Mercado para Venda

Para determinação do valor de mercado para venda dos equipamentos em questão, deve-se levar em consideração uma margem mínima de comercialização (revisão, recondicionamento e lucratividade) e um percentual referente a perdas, despesas de remoção e ajustes, ambos a serem aplicados sobre o valor de mercado para compra dos bens em questão. A partir destas premissas temos:

Moto esmeril

- Valor de mercado para compra: valor determinado no item anterior;
- Fator de comercialização de 30% (revisão, especificidade dos bens, recondicionamento e lucratividade);
- Custos e perdas com remoção de 5% (sobre o valor de mercado para compra).

Pistões de elevador hidráulico

- Cotado o valor estimado para compra/retirada dos mesmos, considerando o respectivo valor em R\$/kg.

Apresentação dos Valores

Apresentamos na página a seguir a planilha de avaliação dos equipamentos com os seus respectivos valores, conforme escopo do trabalho. Nesta planilha segue também o estado de conservação, operacional e de manutenção dos equipamentos.

Ar-cei Assistência e Revenda de Compressores e Equipamentos Industriais
Máquinas e Equipamentos

ITEM	DESCRIÇÃO NORMALIZADA	DESCRIÇÃO COMPLETA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO E MANUTENÇÃO	QTDE	IDADE	VU	VALOR UNITÁRIO AQUISIÇÃO (R\$)	INST.	VALOR TOTAL AQUISIÇÃO (R\$)	FVR	VALOR ATUAL (R\$)	VALOR DE MERCADO VENDA (R\$)
1	PISTAO	PISTAO DE ELEVADOR HIDRAULICO PARA VEICULOS, MARCA GILBARCO, CAPACIDADE 3 TON, EQUIPAMENTO FORA DE OPERACAO A APROXIMADAMENTE 15 ANOS. COM APROXIMADAMENTE 400 KG.	EQUIPAMENTO FORA DE OPERAÇÃO, EM ESTADO DE CONSERVAÇÃO E MANUTENÇÃO PRECÁRIO. VOCAÇÃO VENDA COMO SUCATA DE FERRO	1	20	25	200,00	0%	200,00	1,00	200,00	200,00
2	PISTAO	PISTAO DE ELEVADOR HIDRAULICO PARA VEICULOS, MARCA GILBARCO, CAPACIDADE 3 TON, EQUIPAMENTO FORA DE OPERACAO A APROXIMADAMENTE 15 ANOS. COM APROXIMADAMENTE 400 KG.	EQUIPAMENTO FORA DE OPERAÇÃO, EM ESTADO DE CONSERVAÇÃO E MANUTENÇÃO PRECÁRIO. VOCAÇÃO VENDA COMO SUCATA DE FERRO	1	20	25	200,00	0%	200,00	1,00	200,00	200,00
3	PISTAO	PISTAO DE ELEVADOR HIDRAULICO PARA VEICULOS, MARCA GILBARCO, CAPACIDADE 3 TON, EQUIPAMENTO FORA DE OPERACAO A APROXIMADAMENTE 15 ANOS. COM APROXIMADAMENTE 400 KG.	EQUIPAMENTO FORA DE OPERAÇÃO, EM ESTADO DE CONSERVAÇÃO E MANUTENÇÃO PRECÁRIO. VOCAÇÃO VENDA COMO SUCATA DE FERRO	1	20	25	200,00	0%	200,00	1,00	200,00	200,00
4	MOTO ESMERIL	MOTO ESMERIL, MARCA SOMAR, MODELO QUALIFORTE 6", N/S 00443, POTENCIA DE 300W E 3450 RPM	EQUIPAMENTO FORA DE OPERAÇÃO, EM ESTADO DE CONSERVAÇÃO E MANUTENÇÃO REGULAR	1	1	15	150,00	0%	150,00	0,86	129,00	83,85
								VALOR TOTAL		750,00	729,00	683,85

(*) Depreciação diferente de 1,00 => Valor Unitário do bem novo
Depreciação igual a 1,00 => Valor Unitário do bem usado

Marcos Augusto da Silva
ENGENHEIRO

02330-000 – Avenida Nova Cantareira nº 354 – Tucuruvi – São Paulo/SP – Fones: (11) 98128-9509

Handwritten signature

Marcos Augusto da Silva
ENGENHEIRO

IV.4 – Valor dos Equipamentos

De acordo com o exposto nos itens anteriores, o valor dos bens em questão se dará através da somatória entre o Valor de Sucata (pistões) e o Valor de Mercado para Venda do moto esmeril, que de acordo com a planilha de valoração resultou em (números redondos):

$V_{total} = R\$ 700,00/\text{outubro}/2018$
(Setecentos reais)

IV.5 – Condições Limitantes

Direito de propriedade

Nenhuma investigação sobre o direito de propriedade do patrimônio em avaliação foi feita. Para a avaliação realizada foi pressuposto que o mesmo seja comerciável;

Informações

Este signatário não pode assumir responsabilidade pela precisão das informações fornecidas por terceiros, se reservando ainda no direito de fazer reajustes na avaliação, caso seja requisitado uma revisão, tendo como base considerações adicionais ou informações mais precisas fornecidas após o término desta avaliação.

Vistoria

O patrimônio avaliado foi vistoriado *in loco*, sendo que o seu valor corresponde ao estado do bem à época da vistoria.

Marcos Augusto da Silva
ENGENHEIRO

Conclusão

Após as considerações e desenvolvimentos devidamente fundamentados nos capítulos anteriores deste trabalho, este signatário conclui que o valor de mercado para venda/sucata dos equipamentos em avaliação, nas condições de mercado praticadas na época da avaliação, importa em:

**$V_{total} = R\$ 700,00/\text{outubro}/2018$
(Setecentos reais)**

Marcos Augusto da Silva
ENGENHEIRO

Considerações Finais

Atesto que o presente Laudo de Avaliação obedeceu, criteriosamente, aos seguintes princípios fundamentais:

- ✓ Os bens objeto do presente trabalho foram inspecionados e vistoriados *in loco*;
- ✓ Este signatário não tem no presente, nem contempla para o futuro, interesse algum nos bens objetos desta avaliação, assim como não possui qualquer inclinação pessoal em relação à matéria ou partes envolvidas;
- ✓ No melhor conhecimento e crédito do signatário, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente laudo são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos. Porém, desde já me reservo no direito de rever minhas conclusões caso haja posterior comprovação de erro nas informações fornecidas acima mencionadas;
- ✓ Os honorários profissionais deste signatário não estão, de qualquer forma, subordinados às conclusões do presente laudo;
- ✓ A presente avaliação e o respectivo Laudo foram elaborados com a estrita observância dos postulados dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo (Resolução Aprovada em Assembleia de 01 de fevereiro de 2005).

Marcos Augusto da Silva
ENGENHEIRO

Encerramento

Permanecendo à disposição de V. Exa. para eventuais esclarecimentos, dá-se por encerrado o presente laudo, composto de 22 (vinte e dois) folhas, sendo esta última datada e assinada.

Segue anexo:

Anexo I: Metodologia e Enquadramento do Laudo;

São Paulo, 20 de outubro de 2018.



ENGº MARCOS AUGUSTO DA SILVA
Perito Judicial
CREA 0682582156

Marcos Augusto da Silva
ENGENHEIRO

ENQUADRAMENTO DO LAUDO

Marcos Augusto da Silva
ENGENHEIRO

VII. 1 – Metodologia e Grau de Fundamentação

Para o presente laudo de avaliação foram utilizados os **métodos comparativo direto** através de dados coletados no mercado e **método do custo (custo de reedição)**.

Conforme estabelecido no item 9.4 da NBR 14653-5 da ABNT, este laudo pode ser enquadrado no **Grau I de Fundamentação**, conforme segue:

Tabela 2 – Graus de fundamentação para laudos de avaliação de máquinas, equipamentos ou instalações isolados

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 relatadas 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 custo de reedição: cotação direta do bem novo no fabricante, para a mesma especificação ou pelo menos três cotações de bens novos similares Para valor de mercado: no mínimo três dados de mercado de bens similares no estado do avaliando As informações e condições de fornecimento devem estar documentadas no laudo	Para custo de reedição: cotação direta do bem novo no fabricante, para a mesma especificação ou pelo menos duas cotações de bens novos similares Para valor de mercado: dois dados de mercado de bens similares no estado do avaliando As informações e condições de fornecimento devem estar relatadas no laudo	Para custo de reedição: uma cotação direta para bem novo similar Para valor de mercado: um 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

Marcos Augusto da Silva
ENGENHEIRO

**Tabela 3 – Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação
(avaliação de máquinas, equipamentos ou instalações isolados)**

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

Enquadramento

Laudo	Pontos ($\Sigma 1-4$)	Itens obrigatórios	Grau fundamentação
Valor dos bens	08	Grau I	Grau I