

RELATÓRIO DE ATIVIDADES

Gestto *Gestão do
Patrimônio
Público*

*Cliente: Prefeitura Municipal de Vitória - ES
Serviço: Leilão Eletrônico – 006/2024
Ref.: GST 071/2024
Em: 25/10/2024*

Tecnologias licenciadas:

beedz

Vitória/ES – 25 de outubro de 2024
GST 071/2024

À
Prefeitura de Vitória
Vitória - ES

Att.: Sra. Selene Vicentini
Presidente Comissão

A/C.: Sr. Antônio Limas Barcelos
Preposto Municipal / Leiloeiro Administrativo

COPAL – Comissão Permanente de Avaliação e Leilão de Bens Patrimoniais

Ref.: Relatório de Avaliação de Lotes – Leilão 06/2024 – Bens Móveis - Sucatas

Prezados,

Vimos, por meio da presente, apresentar nosso Relatório de Avaliação de Lotes – RAL, após os trabalhos de campo de nossos técnicos de loteamento, com inspeção técnica e fotografias dos bens móveis disponíveis para venda no próximo leilão dessa Prefeitura, conforme considerações a seguir:

- 1) O resultado deste trabalho apresentamos nos documentos em anexo, com a definição de 2 (dois) lotes;
- 2) Para melhor entendimento sobre algumas siglas e termos que utilizamos, segue explicação sobre as mesmas:

a) VI – Valor Inicial:

É o valor de abertura do lote no leilão. Este valor é menor do que o VMV (Valor Mínimo de Venda) estabelecido pela prefeitura e é baseado em uma estratégia de venda, visando vencer a inércia do primeiro lance e, também, caso não se consiga atingir o VMV estabelecido, para que saibamos quanto o “mercado” está disposto a pagar pelo lote.

b) VER – Valor Estimado de Recuperação:

É o valor de avaliação realizado por nossa equipe técnica e de sugestão para que a Prefeitura estabeleça o seu VMV (Valor Mínimo de Venda). Ou seja, este é o valor que estimamos que é possível recuperar na venda através de leilão, sendo, portanto, o valor que sugerimos que se estabeleça como VMV.

Tecnologias licenciadas:

beedz

c) VMV – Valor Mínimo de Venda:

O VMV – Valor Mínimo de Venda, ou Preço Mínimo de Venda, ou ainda Preço de Reserva, é o valor mínimo estipulado pela Prefeitura Municipal para a venda do bem/lote. Ou seja, os lotes só serão vendidos **no mínimo** pelo VMV estabelecido, salvo quando a Prefeitura, com base em nosso relatório de performance do leilão, decida por autorizar a venda de lotes condicionais (cujo valor de lance ficou abaixo do VMV).

- 3) Diante do exposto acima, explicamos como é feita a avaliação dos lotes e como o processo deve ser conduzido pela prefeitura;
- 4) Com base em uma tecnologia com experiência de vendas através de leilões de mais de 15 (quinze) anos, um extenso banco de dados com categorias de bens e lotes e uma equipe com mais de 40 técnicos e engenheiros especializados em cada categoria de lotes, a Gestto faz a avaliação dos lotes baseado em:
 - Liquidez dos bens;
 - Localização do lote;
 - Tipo de comitente vendedor;
 - Estado de conservação;
 - Tabelas referenciais de mercado;
 - Tipo de venda (leilão);
 - Informações dos comitentes sobre os lotes;
 - Expectativa do mercado no momento/período da venda.
- 5) Com base nas variáveis acima, a avaliação é realizada com o objetivo de atingir o mercado comprador, conseguir o maior valor de venda possível e o máximo de liquidez nas vendas;
- 6) Nas vendas realizadas através de leilão há de se considerar que as mesmas:
 - Não estão sujeitas a reclamação posterior à retirada dos lotes, não havendo a aplicação do Código de Defesa do Consumidor;
 - O pagamento é antecipado à retirada dos lotes, e à vista, não havendo possibilidade de financiamento ou parcelamento;
 - Os custos com a retirada dos lotes são por conta do arrematante;
 - No caso de veículos, custos/despesas com débitos anteriores de IPVA e multas, taxas e despesas com transferências, são por conta do arrematante (nos casos em que a Prefeitura assim decidir).
- 7) Essas considerações acima fazem com que os valores de bens vendidos em leilões sejam bem abaixo dos encontrados no mercado comum de vendas de bens entre particulares;
- 8) Outrossim, independente do VER (Valor Estimado de Recuperação) ou o VMV (Valor Mínimo de Venda) estabelecido pela prefeitura municipal, **quem decide o valor de venda do bem/lote é o mercado comprador**;
- 9) O que a prefeitura municipal deve observar é se o mercado comprador realmente foi atingido através do trabalho de publicidade;
- 10) Isto é traduzido pelo número de visitantes em cada lote e no leilão em geral, número de arrematantes cadastrados e número de lances obtidos em cada lote;

Tecnologias licenciadas:

beedz

- 11) A estratégia a ser adotada para este próximo leilão dessa Prefeitura é exatamente o mesmo estabelecido para outros leilões de prefeituras municipais que realizamos em todo o Brasil;
- 12) Apenas como exemplo, mostramos o resultado de um lote de Prefeitura vendido em leilão realizado utilizando a nossa tecnologia:

12	GM Corsa Wind, 01/01, pl.: MRX 1267, ch.: 9BGSC68Z01B224827, Loc.: Serra/ES.	R\$ 11.750,00	R\$ 9.000,00	R\$ 9.000,00
Login Participante	Lance por Participante	Menor Lance	Maior Lance	% sobre sugerido
lucienemag	2	R\$ 11.250,00	R\$ 11.750,00	130,56 %
Mabrucci	3	R\$ 7.500,00	R\$ 11.500,00	127,78 %
tdpjp	4	R\$ 9.500,00	R\$ 11.000,00	122,22 %
jksilveira	3	R\$ 9.750,00	R\$ 10.750,00	119,44 %
d'rinho	1	R\$ 9.250,00	R\$ 9.250,00	102,78 %
jalesinter	1	R\$ 9.000,00	R\$ 9.000,00	100,00 %
VANDEIR	1	R\$ 8.750,00	R\$ 8.750,00	97,22 %
brunoatlian	2	R\$ 7.750,00	R\$ 8.500,00	94,44 %
andersonfr	1	R\$ 8.250,00	R\$ 8.250,00	91,67 %
deivao	2	R\$ 7.000,00	R\$ 7.250,00	80,56 %
camilio2	2	R\$ 6.250,00	R\$ 6.750,00	75,00 %
dbatalha	2	R\$ 5.750,00	R\$ 6.500,00	72,22 %
WILLOPES	2	R\$ 5.500,00	R\$ 6.000,00	66,67 %
Total de Lances :		26		

- 13) Lembramos que os valores avaliados pela Gestto (coluna VER) é uma sugestão de valores mínimos de venda (VMV) que serão definidos por essa prefeitura municipal;
- 14) Outrossim, sugerimos que essa avaliação seja deferida pela Prefeitura para que possamos garantir liquidez nesse leilão;
- 15) Anexamos, portando, à presente missiva, os seguintes documentos:

- Laudo de Avaliação de Bens Móveis, assinado por nosso engenheiro responsável (**Anexo 01**);
- Relatório de Loteamento, contendo descrição sucinta dos lotes e fotografias (**Anexo 02**);
- RAL – Relatório de Avaliação de Lotes, contendo o VER – Valor Estimado de recuperação e VMV – Valor Mínimo de Venda, que deve ser assinado e retornado à Gestto (**Anexo 03**);

Tecnologias licenciadas:

beedz

Desde já, renovamos nossos votos de estima e apreço, aguardo o retorno dessa Prefeitura.

Atenciosamente,

Gianpierre Santana
(27) 99890-8525
gian@gestto.com.br

De Acordo:

Sr. Antônio Limas Barcelos
Preposto Municipal / Leiloeiro Administrativo
COPAL – Comissão Permanente de Avaliação e Leilão de Bens Patrimoniais

Tecnologias licenciadas:

beedz

www.gestto.com.br

ANEXO 01

(Laudo de Avaliação de Bens Inservíveis)

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

Gestto

Avaliação Patrimonial

*Cliente: Prefeitura Municipal de Vitória - ES
Serviço: Avaliação de Lotes para Venda em Leilão
Ref.: GST 071/2024
Em: 25/10/2024*

Tecnologias licenciadas:

beedz

www.gestto.com.br

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

GST 071/2024

SOLICITANTE

PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA

PROPRIETÁRIO

PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA

LOCALIZAÇÃO DOS BENS

VITÓRIA - ES

FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

Valor de Liquidação Forçada
Venda em Leilão

DATA BASE

25/10/2024

Tecnologias licenciadas:

beedz

I. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

1.1 APRESENTAÇÃO

Precedendo o laudo propriamente dito, convém, para melhor apreciar os valores que dele constam, descrever e expor algumas considerações, os critérios, metodologia, nomenclatura, conceitos e fórmulas utilizadas na elaboração do mesmo.

É fundamental ressaltar que a presente avaliação foi realizada com base nas informações disponibilizadas e visitas em campo realizadas, consoante “Relatório de Loteamento” em anexo.

A metodologia geral empregada na avaliação do ativo fixo é baseada nas normas e publicações do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia I.B.A.P.E., da Associação Brasileira de Normas Técnicas A.B.N.T. e da Comissão de Valores Mobiliários C.V.M, no caso da avaliação imobiliária.

A NBCASP, através da norma NBC T 16.10, estabelece critérios e procedimentos para a avaliação e mensuração de ativos e passivos integrantes do patrimônio de entidades do setor público.

A norma apresenta conceitos importantes para fins de avaliação patrimonial, destacando-se:

- Avaliação patrimonial: a atribuição de valor monetário a itens do ativo e do passivo decorrentes de julgamento fundamentado em consenso entre as partes e que traduza, com razoabilidade, a evidenciação dos atos e dos fatos administrativos.

- Redução ao valor recuperável (*impairment*): o ajuste ao valor de mercado ou de consenso entre as partes para bens do ativo, quando esse for inferior ao valor líquido contábil.

- Valor de mercado ou valor justo (*fair value*): o valor pelo qual um ativo pode ser intercambiado ou um passivo pode ser liquidado entre partes interessadas que atuam em condições independentes e isentas ou conhecedoras do mercado.

Quanto à utilidade, os bens patrimoniais em relação à repartição, órgão ou entidade que detém sua posse ou propriedade, são classificados como:

1) OPERACIONAL - quando o bem pode ser utilizado normalmente, de acordo com a finalidade para o qual foi adquirido, considerando-se:

- a) em condições normais de uso, quando seu rendimento é pleno ou próximo do especificado/esperado para o bem; e
- b) recuperável - quando estiver danificado e sua reforma ou recuperação for possível e atinja, no máximo, 30% (trinta por cento) de seu valor de mercado.

2) INSERVÍVEIS - quando o bem não tem mais utilização para a repartição, órgão ou entidade que detém a sua posse, em decorrência de ter sido considerado:

- a) ocioso - quando, embora em perfeitas condições de uso, não estiver sendo aproveitado;
- b) obsoleto - quando tornar-se antiquado, caindo em desuso, sendo a sua operação considerada onerosa;
- c) antieconômico - quando sua manutenção for onerosa, ou seu rendimento precário, em virtude do uso prolongado, desgaste prematuro, obsolescência ou em razão da inviabilidade econômica de sua recuperação; e
- d) irrecuperável - quando não mais puder ser utilizado para o fim a que se destina devido à perda de suas características.

O desfazimento de bens de instituições públicas necessariamente deve ser feito por meio de leilões, conforme prevê a Lei 8.666/93.

E o tipo de avaliação adequada para a venda de bens inservíveis em leilão é do tipo “VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA”, mais adiante detalhado.

1.2. INSPEÇÃO DE VEÍCULOS, MÁQUINAS, EQUIPAMENTOS E SUCATAS

Após o reconhecimento das áreas que compõem a Prefeitura por meio de visitas em campo, a inspeção dos veículos/equipamentos foi realizada “*in loco*” verificando-se os seguintes itens:

- ✓ Existência do bem patrimonial, dentro da descrição e características técnicas específicas.
- ✓ Estado de conservação

Todo bem patrimonial é inspecionado individualmente e são considerados como integrados ao mesmo todos os elementos necessários à sua operação. É o caso de painéis, motores, instrumentos, plataforma, etc., desde que estejam ligados diretamente ao bem.

Equipamentos ou materiais de difícil identificação devido à dificuldade de acesso ou processo operacional, tais como sucatas de carteiras escolares, computadores, eletroeletrônicos, etc., são considerados inspecionados dentro da mesma vistoria da área a que pertencem. Neste caso, a existência dos mesmos é verificada através de informações.

Veículos são analisados seus aspectos de conservação, manutenção, guarda, tempo em que se encontra inoperantes, mercado atual, condições de uso e de recuperação.

II. CRITÉRIO ADOTADO PARA AVALIAÇÃO

Para a presente avaliação estabelecemos o critério de *Valor de Liquidação Forçada*, abaixo definido:

2.1. VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

“É a condição relativa à hipótese de uma venda compulsória ou em prazo menor que o médio de absorção pelo mercado, típico de leilões.”

2.2. ESTADO DE CONSERVAÇÃO DOS BENS

Todos os bens inspecionados, objeto do “Relatório de Loteamento”, são bens inservíveis por serem considerados irre recuperáveis ou de recuperação anti-econômica, estando, a grande maioria dos mesmos, em estado de sucata.

Insta destacar a necessidade dessa Prefeitura em melhorar as condições de armazenagem de seus bens inservíveis, visando preservar a integridade física (e valor) dos mesmos, e também evitar que os mesmos tragam um enorme prejuízo à municipalidade por estarem ocupando prédios públicos e terrenos que poderiam estar sendo utilizados para uma outra finalidade mais nobre, ou auferindo renda, seja por locação, ou, ainda, pelo desfazimento do próprio imóvel, à conveniência e necessidade do município.

Adicionalmente, custos com manutenção, vigilância, depreciação e perda da integridade física são observados nos bens em questão.

Tecnologias licenciadas:

beedz

E também, ainda prejuízos de ordem ambiental, uma vez que a sua inadequada armazenagem, inclusive a céu aberto podem contribuir para a proliferação de doenças infecto-contagiosas, e, no caso de veículos, em que pese a possibilidade de vazamento de fluidos e óleos, contaminação do solo.

Obs.: Os bens objeto do presente laudo sofrem depreciação da ordem de até 10% a.m., em função das condições em que se encontram armazenados, motivo pelo qual necessário se faz um célere processo de alienação de referidos bens.

O preço médio de recuperação desta categoria de ativos é de 3 a 15%. Foi adotado o percentual de 10% devido ao difícil fator de comercialização e mercado comprador.

Este lote é composto de sucata de luminárias pública ou seja de público específico. Foi utilizado a média dos valores de itens consideráveis e de maior quantidade para determinar um valor médio.

O objetivo do desconto de liquidação forçada é aumentar a atratividade do lote, visto que se trata de itens em desuso;

O desconto de perdas, transporte e remoções possui objetivo de mensurar custos relativos a movimentação dos ativos;

3. CONCLUSÃO

Conclui-se que o valor total global sugerido para os ativos pertencentes aos Lotes:

LOTE 01: R\$ 9.000,00 (nove mil reais).

LOTE 02: R\$ 1.000,00 (mil reais).

III. ENCERRAMENTO

Vai o presente **LAUDO DE AVALIAÇÃO**, impresso em 6 (seis) folhas, de um só lado, todas timbradas, sendo esta última datada e assinada, ficando a **GESTTO** à disposição para qualquer esclarecimento que se fizer necessário.

Vitória, 25 de outubro de 2024

Eng. Responsável – Rafaela Dell Horto Figueiredo

CREA-ES 0047114/D

Engenheiro Mecânico

Rafaela Figueiredo
Eng. Rafaela Dell Horto Figueiredo
CREA/ES nº 0047114/D

Tecnologias licenciadas:

beedz

ANEXO 02

(Relatório de Loteamento)



Leilão Oficial Online



Relatório de Loteamento

Comitente: PREFEITURA MUNICIPAL DE VITÓRIA - ES

Ativos de destaque: SUCATAS DIVERSAS – 06/2024

Pregão Eletrônico

Total de lotes: 2

Valor total estimado de recuperação: R\$ 10.000,00

Dúvidas ligar: Gianpierre (27) 99890-8525

LOTE

1

SUCATA DE LUMINARIAS PUBLICAS



LOTE

2	SUCATA DE POSTES METÁLICOS, PLACAS E TACHAS REFLETIVAS DE RESINA
---	--



ANEXO 03

(RAL – Relatório de Avaliação de Lotes)

Relação de Avaliação de Lotes

Gestão do Patrimônio / Sucatas - Leilão 06/2024



25/10/2024

LOTE Nº	DESCRIÇÃO	VALOR MÍNIMO DE VENDA (VMV)
		R\$ 10.000,00
1	SUCATA DE LUMINARIAS PUBLICAS	R\$ 9.000,00
2	SUCATA DE POSTES METÁLICOS, PLACAS E TACHAS REFLETIVAS DE RESINA	R\$ 1.000,00