

AVALIAÇÃO JUDICIAL E EXTRAJUDICIAL
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA PARA IMÓVEIS.



METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO – PTAM 093 /2022

Lancha Real 330 Special Edition – Ano 2018

Work Shore Ind. e Comercio.

Denominada: MINIMI

Anderson Tadeu S. Maia

atmsconsultor@gmail.com /Telefone: (21) 998890523

1





Sumário:

- Valor, Objetivo e Princípios e Ressalvas.....Página 03
- Identificação do Solicitante e da embarcação.....Páginas 04 a 07
- Da Vistoria, Do anexo, Da análise mercadológica, Da metodologia utilizada... Página 08
- Da pesquisa de mercado e preço tipo oferta.....Páginas 09
- Evolução dos cálculos e argumento de depreciação.....Páginas 10
- Conclusão e encerramentoPáginas 11
- **Anexo 1** – Fotos da embarcaçãoPágina 12 a 29;

Anderson Tadeu S. Maia

atmsconsultor@gmail.com /Telefone: (21) 998890523



ABAIXO VALOR MERCADOLÓGICO DO BEM AVALIADO

Valor de avaliação	R\$ 347.779,00
Data Base	<u>01/09/2022</u>

Objetivo / finalidade

Apurar o valor mercadológico do bem e seus frutos ou direitos por meio de instrumento avaliatório que pode ter como objetivo ou finalidade, dentre outros a venda, a compra ou locação; a análise de viabilidade de negócios e investimentos; garantias hipotecárias; seguros; atualização do valor de ativos, indenizações; inventários, partilha de bens; renovatórias; revisórias de Aluguéis; execuções e falências judiciais dentre outros.

Princípios e Ressalvas

- a) O profissional envolvido nesta PTAM - parecer técnico de avaliação mercadológica/ Laudo, não tem no presente, nem contempla no futuro interesse sobre o bem objeto deste parecer técnico.
- b) Na melhor forma técnica e a critério deste perito avaliador, as análises, opiniões e conclusões expressas neste parecer técnico, são baseadas em dados diligências e levantamentos tidos como corretos e verdadeiros.
- c) Foram levadas em consideração na elaboração do presente parecer, apenas características tangíveis.
- d) O presente parecer técnico limitou se a pesquisa de dados de mercado e valoração do bem, não opinando de forma direta ou indireta sobre os débitos de qualquer natureza

Anderson Tadeu S. Maia

atsmconsultor@gmail.com /Telefone: (21) 998890523

(propter rem ou não), ou quanto à legitimidade de propriedade, posse e demais fatores inerentes.

- e) O presente parecer foi elaborado respeitando todas as condições necessárias pela metodologia utilizada, sendo essa a mais indicada e adequada aos questionamentos originais.
- f) Este parecer técnico / laudo constitui uma peça única, não devendo nenhuma informação isolada ser objeto parcial ou de conclusões antecipadas, sendo o conceito de valor de mercado, conforme a finalidade deste, a expressão Monetária de bem, na data de referência desta avaliação, representando o mais provável valor auferido em livre negociação.

Solicitante desta Avaliação:

JUÍZO DA 1ª VARA CRIMINAL ESPECIALIZADA DA COMARCA DA CAPITAL DO RIO DE JANEIRO, PROCESSO Nº 0223176 - 84.2021.8.19.0001. (MEDIDA CAUTELAR DE ORIGEM NÚMERO 0046355-65.2020.8.19.0001).

Da identificação e caracterização do bem.

O bem avaliando trata-se de uma embarcação do tipo lancha, modelo REAL 330 SPECIAL EDITION, ano 2018, fabricada por WORK SHORE IND. E COM, denominada MINIMI, com inscrição nº 38139123493 registrada na Capitania dos Portos do 1º Distrito Naval.

NOTA: Não foi possível dar partida no motor, pois a embarcação encontrava-se sem bateria, logo não foi possível verificar as horas rodadas e se os instrumentos do painel estavam funcionando.

Conforme memorial descritivo, segue informações e especificações da embarcação:

- ✓ **Modelo:** REAL 330 SPACIAL EDITION
- ✓ **Comprimento Total:** 9,73m
- ✓ **Tanque de água:** 90l
- ✓ **Capacidade:** 14 pass (70kg por pessoa)



- ✓ **Boca:** 3,03m
- ✓ **Peso do motor:** 3.800kg
- ✓ **Motorização máxima:** 520HP
- ✓ **Motorização mínima:** 260 HP
- ✓ **Tanque de combustível:** 340l

KIT BASICO:

- ✓ Casco e convés com pintura livre personalizada, revestida com verniz poliuretano 02 componentes;
- ✓ Composto sanduiche com resina de alta performance e divinicell;
- ✓ Compartimento estanque para os motores, isolado térmica e acusticamente, conforme norma da ANBT nº 14574;
- ✓ Portões revestidos com gel coat;
- ✓ Tampa externa para abastecimento de combustível;
- ✓ 03 luzes de navegação com chicote elétrico para bombas de porão e água doce;
- ✓ Chicote elétrico completo, exceto opcionais eletroeletrônicos;
- ✓ Bueira para escoamento de água;
- ✓ Carreta de encaixe com rodízio fixo;
- ✓ Friso de acabamento externo em PVC e Aço Inox;
- ✓ Casco Full Hydrolift System;
- ✓ Vigia de acrílico panorâmica.

CABINE - Proa;

- ✓ Pé direito de aproximadamente 1,75m;
- ✓ Gaiuta no Teto;
- ✓ Cama de casal King size, conversível em sofá em forma de U;

A BOMBORDO;

- ✓ 02 visores internos panorâmicos;
- ✓ 02 armários suspensos;
- ✓ Iluminação direta e indireta;
- ✓ Console para colocação de micro-ondas e frigobar;



A BORESTE

- ✓ 02 visores interno panorâmicos;
- ✓ 02 armários suspensos;
- ✓ 01 Toilet;
- ✓ 01 chuveiro regulável;
- ✓ Bancada padrão corian

A MAIA NAU

- ✓ Cama de casal;
- ✓ Iluminação direta e indireta.

CONVÉS

NA PROA

- ✓ Caixa de ancora com tampa e trava;
- ✓ Solário para 02 pessoas;
- ✓ Guarda Mancebo em aço inox;
- ✓ 02 cunhos em aço inox;
- ✓ 01 tanque de água doce.

COCKPIT

MEIA NAU

- ✓ Porta de entrada para cabine em fibra de vidro com visor central em acrílico;
- ✓ Para-brisas em policarbonato (opcional em vidro laminado) com passagem central e moldurada em fiberglass;
- ✓ Porta luvas com tampa;

A BORESTE:

- ✓ Painei ergonômico para instrumento, eletrônicos e escada para acesso a proa;
- ✓ Banco anatômico escamoteavel para pilotos e acompanhantes;
- ✓ Atras do banco do piloto, sofá lateral para 03 pessoas, com caixa com caixa para guardar objetos sore os acentos;
- ✓ Mesa de centro.

A BOMBORDO:

6

Anderson Tadeu S. Maia

atsmconsultor@gmail.com /Telefone: (21) 998890523



- ✓ Sofá para 02 pessoas;
- ✓ Pia de Inox, geladeira, lixeira com tampa e cristaleira;
- ✓ Sofá em L para 06 pessoas com caixa para guardar objeto bob os
acentos;
- ✓ Mesa de centro;

POPA:

- ✓ Targa com iluminação e capota conversível em acrílico e estrutura de
alumínio;
- ✓ Solário para 04 pessoas com encosto rebatível;
- ✓ 02 cunhos de amarração;
- ✓ Ampla prateleira de popa;
- ✓ Escada retrátil em aço inox embutidos na prateleira da popa.

MONTAGEM BASICA:

- ✓ 01 Volante;
- ✓ Bussola;
- ✓ Chave geral bateria 180 AMP, 12v cabos de bateria com terminais.
- ✓ 03 Bombas de porão 1100GPH e mangueira de saída de água;
- ✓ Bomba de transferência 2,9GPM (água doce) com ducha, mangueira e
suporte;

MOTORIZAÇÃO

- ✓ MERCUISER 6,2 300 HP B3 GASOLINA.

MONTAGEM BASICA

- ✓ REAL 330 SE P/1 MOTOR.

PACOTE DE ELETRONICOS

- ✓ 110V PREMIUM EMBARCAÇÕES 33 PÉS.



Da Vistoria.

Após a primeira vistoria realizada em 29 de julho de 2022, às 10h30m, foram feitas visitas e pesquisas, consultas a arquivos e diversas fontes de pesquisas on line.

Dos anexos que acompanham esta Avaliação:

Fotos da lancha objeto deste parecer técnico

Da Análise Mercadológica.

Conforme informações de anúncios e profissionais do ramo de embarcação e pesquisas online, é constante a procura por embarcações semelhantes ao objeto desta avaliação, desde que, esteja devidamente enquadrado no valor real de avaliação, ou seja, sem superfaturamento ou especulação.

Metodologia Utilizada

Para a realização deste trabalho utilizou-se o **Método Comparativo de Dados do Mercado**, neste método, a determinação do valor do bem avaliando, resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes.

A partir de dados pesquisados no mercado. Este método é o mais recomendado e usado nas avaliações de embarcações.

Anderson Tadeu S. Maia

atsmconsultor@gmail.com /Telefone: (21) 998890523

A pesquisa de mercado permitiu a obtenção de 06 (seis) embarcações com características intrínsecas e extrínsecas semelhantes ao avaliando, enumerados a seguir, cujas características encontram-se detalhadamente descritas no Anexo 1 (hum).

Modelo: Real 330 SE	Ano: 2021	Valor: R\$ 630.000,00	Fonte: Pau_Nery
Modelo: Real 330	Ano: 2020	Valor: R\$ 540.000,00	Fonte: Boat Premium
Modelo: Real 330	Ano: 2022	Valor: R\$ 663.393,00	Fonte: Vip Marine
Modelo: Real 330	Ano: 2020	Valor: R\$610.000,00	Fonte: Aldem Bs
Modelo: Real 330	Ano: 2021	Valor: R\$ 76.000,00	Fonte: Daniel Tadeu Pereira - (21) 9716-5275 / (21) 97165-2753
Modelo: Real 330	Ano: 2022	Valor: R\$744.216,00	Fonte: William Machado

Logo, usaremos a média ponderada para identificar o valor comercial da embarcação, e para chegarmos a essa média vamos somar os valores das embarcações pesquisadas e dividir pela quantidade de amostras / referencias.

Modelo: Real 330 SE	Ano: 2021	Valor: R\$ 630.000,00
Modelo: Real 330	Ano: 2020	Valor: R\$ 540.000,00
Modelo: Real 330	Ano: 2022	Valor: R\$ 663.393,00
Modelo: Real 330	Ano: 2020	Valor: R\$610.000,00
Modelo: Real 330	Ano: 2021	Valor: R\$ 76.000,00
Modelo: Real 330	Ano: 2022	Valor: R\$744.216,00
	TOTAL	Valor: R\$ 3.263.609,00

Acima somamos os valores das embarcações tidas como amostras / referencias e chegamos ao valor total de **R\$ 3.263.609,00**(três milhões duzentos e sessenta e três mil seiscentos e nove reais) e a seguir vamos dividir por 06 (seis).



Média Aritmética = _____

6

Média Aritmética = R\$ 543.934,83

Encontrado o valor médio da embarcação nos tempos de hoje especialistas apontam que devemos atentar para a desvalorização da embarcação, tendo em vista que é um bem usado, e neste caso é possível afirmar que esta embarcação se encontra sem manutenção a pelo menos tres anos e meio.

Assim sendo, se espelhando no que orienta Marília Passos para Bombarco, bem como as empresas All Mar, Grupo Sailing, New Boats, Mar & Vela, e MM Náutica!

"A maior depreciação de um barco acontece no primeiro ano, de 15% a 20% em média, logo, se você compra um modelo seminovo, mesmo que seja apenas com um ano de uso, pode conseguir um preço consideravelmente menor que de um modelo novo."

Com base nesta argumentação, nós iremos progredir com a depreciação inicial de 17,5%, referente a depreciação natural com seu primeiro ano de uso. Concluindo que o valor de R\$ 543.934,83 (quinhentos e quarenta e três mil novecentos e trinta e quatro reais e oitenta e três centavos) menos 17,50% (dezesete e meio por cento), passe a ser de R\$ 448.746,23 (quatrocentos e quarenta e oito mil setecentos e quarenta e seis reais e vinte três centavos).

"Depois do primeiro ano de uso, a depreciação de um barco está mais ligada à conservação dele, por isso, se você fizer a manutenção da sua lancha de forma apropriada pode conseguir revendê-la no futuro por um bom preço."

Neste caso, a embarcação em quartão encontra-se parada e SEM manutenção a aproximadamente 03 (três) anos. Seguindo a linha da depreciação anual do primeiro ano de uso, porém mais cautelo com o percentual de depreciação, entendemos que para é plausível a depreciação de 7,50% (sete e meio por cento) para cada ano de vida útil desta embarcação, que representa metade do percentual mínimo aplicado no primeiro ano de vida útil (15% / 2 = 7,50%), que dá um total em percentual de depreciação de 22,50% (vinte dois e meio por cento).

10

Anderson Tadeu S. Maia

atmsconsultor@gmail.com /Telefone: (21) 998890523



Fazendo com que o valor de R\$ 448.746,23 (quatrocentos e quarenta e oito mil setecentos e quarenta e seis reais e vinte três centavos) menos 22,50% (vinte dois e meio por cento) passem a ser de R\$ 347.778,32 (trezentos e quarenta e sete mil setecentos e setenta e oito reais e trinta e dois centavos).

Link para confirmação da informação:

<https://www.bombarco.com.br/comunidade/primeiro-barco/3-motivos-para-comprar-um-barco-seminovo#:~:text=A%20maior%20deprecia%C3%A7%C3%A3o%20de%20um,que%20de%20um%20modelo%20novo.>

Baseado na regra de arredondamento da ABNT, é aceitável arredondar o valor de avaliação de **R\$ 347.778,32** (trezentos e quarenta e sete mil setecentos e setenta e oito reais e trinta e dois centavos) e passa a ser de **R\$ 347.779,00** (trezentos e quarenta e sete mil setecentos e setenta e nove reais).

Conclusão:

Com base em pesquisa de embarcações de natureza e características semelhantes, utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação de **R\$ 347.779,00** (trezentos e quarenta e sete mil setecentos e setenta e nove reais).

Encerramento:

O presente parecer é composto por 29 (vinte e nove) páginas de um só lado, rubricadas e carimbadas e / ou assinado eletronicamente pelo avaliador, que subscrevem esta última.

Rio de Janeiro, 01 de setembro de 2022

Anderson Tadeu da Silva Maia

11

Anderson Tadeu S. Maia

atmconsultor@gmail.com /Telefone: (21) 998890523





Anderson Tadeu S. Maia

atmconsultor@gmail.com /Telefone: (21) 998890523



Anderson Tadeu S. Maia

atmconsultor@gmail.com /Telefone: (21) 998890523









Anderson Tadeu S. Maia

18

atmconsultor@gmail.com /Telefone: (21) 998890523







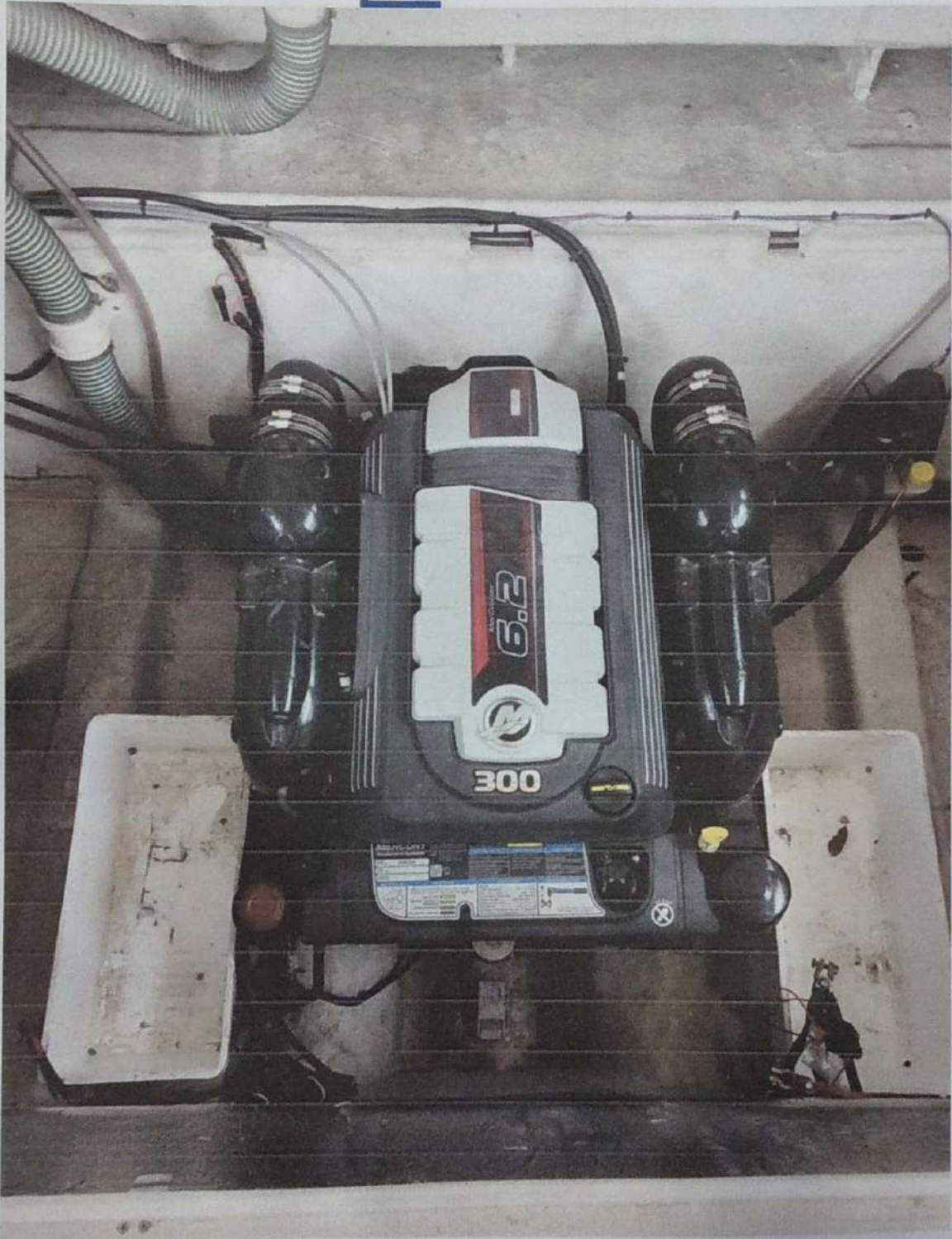
Anderson Tadeu S. Maia

atmconsultor@gmail.com /Telefone: (21) 998890523















Anderson Tadeu S. Maia

28

atmsconsultor@gmail.com /Telefone: (21) 998890523

