

**ENGENHEIRO CIVIL**  
**JOEL LUBIANCA**  
**CREA-RS 44.766**

885

# **LAUDO DE AVALIAÇÃO**

**TERRENO E PRÉDIO INDUSTRIAL DE BOELTER**  
**AGRO INDUSTRIAL LTDA.**

**Av. Dos Funcionários nº 1.000**

**Gravataí - RS**

**ENDEREÇO PROFISSIONAL**

9

Rua Bento Figueiredo, 71 – conjunto 401

Porto Alegre/RS

Fone: 3332 1543 – 3012 2565

8122 3784

## SUMÁRIO

1. CONSIDERAÇÕES INTRODUTÓRIAS.....	3
2. SOLICITANTE E FINALIDADE.....	4
3. IMÓVEL AVALIANDO.....	4
4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL.....	5
4.1. TERRENO.....	5
4.2. EDIFICAÇÃO.....	6
4.2.1. ASPECTOS ARQUITETÔNICOS.....	7
4.2.2. ASPECTOS CONSTRUTIVOS.....	8
4.2.3. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL INDUSTRIAL.....	9
4.3. ACESSIBILIDADE.....	13
5. DIAGNÓSTICO DO MERCADO.....	13
6. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO.....	14
6.1. FIXAÇÃO DE PARÂMETROS PARA UTILIZAÇÃO DOS MÉTODOS.....	15
6.2. AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS A PARTIR DO CUSTO UNITÁRIO BÁSICO.....	15
6.2.1. CÁLCULO DA ÁREA CONSTRUÍDA OU EQUIVALENTE DA BENFEITORIA .....	16
6.2.2. ESTIMAÇÃO DO CUSTO UNITÁRIO FINAL DA BENFEITORIA .....	18
6.2.3. DEPRECIAÇÃO.....	21
6.2.3.1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES.....	21
6.2.3.2. MÉTODO TÉCNICO ADOTADO.....	22
6.2.4. CUSTO DA REEDIÇÃO.....	24
6.2.5. CONSIDERAÇÕES SOBRE A REGULARIDADE DO IMÓVEL.....	26
6.3. AVALIAÇÃO DA GLEBA ONDE SE SITUA O PAVILHÃO INDUSTRIAL.....	27
6.3.1. PARÂMETROS INCIDENTES DO PONTO DE VISTA AMBIENTAL.....	27
6.3.2. COLETA, AVALIAÇÃO E HOMOGENEIZAÇÃO DOS DADOS.....	28
6.4. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL.....	29
7. RESSUMO DA AVALIAÇÃO.....	29
8. ENCERRAMENTO.....	30
9. ANEXOS.....	31

ENDEREÇO PROFISSIONAL

Rua Bento Figueiredo, 71 – conjunto 401

Porto Alegre/RS

Fone: 3332.1543 – 3012.2565

8122 3784

9<sup>2</sup>

## 1. CONSIDERAÇÕES INTRODUTÓRIAS

JOEL LUBIANCA, Engenheiro Civil, registrado no CREA/RS nº 44.766-D, em conformidade com a Lei Federal nº 5.194 de 24 de dezembro de 1966, que regulamenta o exercício das profissões de Engenheiros, Arquitetos e Agrônomos, complementada pelas Resoluções nº 218/73 e 345/90 do CONFEA – Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, que atribui a emissão e Responsabilidade Técnica de Avaliações, única e exclusivamente a esses profissionais ou a empresas constituídas, dirigidas e orientadas pelos mesmos, emite o presente Laudo Avaliatório.

### ENDEREÇO PROFISSIONAL

Rua Bento Figueiredo, 71 – conjunto 401  
Porto Alegre/RS  
Fone: 3332 1543 – 3012 2565  
8122 3784

9<sup>3</sup>

## 2. SOLICITANTE E FINALIDADE

O presente trabalho tem por objetivo instruir o processo de Autofalência de BOELTER AGRO INDUSTRIAL LTDA, que tramita na 1ª Vara Cível da Comarca de Gravataí/RS, sob o nº 10500111338, atendendo a determinação judicial para efetuar a avaliação de imóvel, com finalidade exclusiva de verificação de valor de mercado, tudo conforme despacho nos autos.

## 3. IMÓVEL AVALIANDO

Constitui-se objeto da presente avaliação 01 (um) terreno situado no chamado Passo das Canoas, urbano, cidade de Gravataí/RS, com área de cinco hectares (5Ha) com as seguintes medidas e confrontações: ao Norte com uma estrada de chão batido (passeio público) que leva a denominação de Avenida dos Funcionários (área de domínio da BR 290), numa extensão de 120m; ao Sul, com Arroio dos Ferreiros, acompanhando o seu curso; a Leste numa extensão de 220,40m divide-se com propriedade que é ou foi de Helio Dutra

ENDEREÇO PROFISSIONAL

Rua Bento Figueiredo, 71 - conjunto 401  
Porto Alegre/RS  
Fone: 3332 1543 - 3012 2565  
8122 3784

9<sub>4</sub>

**ENGENHEIRO CIVIL**  
**JOEL LUBIANCA**  
**CREA-RS 44.766**

888  
889

e finalmente a Oeste numa extensão de 426,40m com propriedade que é ou foi de Gentil Pereira da Silva e sua mulher, sobre este terreno está construído um pavilhão industrial com área construída de 4.879,34m<sup>2</sup> mais uma guarita com área de 38,72m<sup>2</sup> e um telheiro com área de 514,55m<sup>2</sup> perfazendo um total de 5.432,61m<sup>2</sup> de área construída. Saliente-se que revendo a matrícula do referido imóvel no Registro de Imóveis da Comarca de Gravataí, verificou-se que do todo construído apenas 2.876,00m<sup>2</sup> encontra-se devidamente averbado na matrícula sob o nº 1843, o restante da área construída, ou seja, 2.556,61m<sup>2</sup> não está averbado na respectiva matrícula.

#### 4. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

##### 4.1. TERRENO

O terreno onde se assenta a construção, dispõe de topografia irregular, sendo devidamente terraplanado e nivelado nas seguintes confrontações: ao Norte na extensão de 120,00m fazendo frente à Avenida dos Funcionários; ao Leste na extensão da frente aos fundos na extensão de 176,10m; ao Sul (fundos) na extensão de 170,00m e a Oeste também na extensão da frente aos fundos de 188,10m. A Área restante do terreno é de topografia irregular, possuindo, inclusive, cota de altura abaixo do nível de cheia do Rio Gravataí,

95

ENDEREÇO PROFISSIONAL:

Rua Bento Figueiredo, 71 – conjunto 401  
Porto Alegre/RS  
Fone: 3332 1543 – 3012 2565  
8122 3784

sendo, portanto, totalmente inundável e, considerada área de preservação natural referente aquele curso d' água, confrontando-se ao Sul com o curso do Arroio dos Ferreiros que se encontra, conforme vistoria, totalmente assoriado. Terreno como todo está matriculado sob o nº 1843 do Registro de Imóveis na Comarca de Gravataí/RS.

#### 4.2. EDIFICAÇÃO

Sobre a área do terreno terraplanada foi construído um pavilhão industrial, guarita e telheiro com área total de 5.432,61m<sup>2</sup> em três etapas.

A primeira etapa devidamente aprovada na prefeitura municipal de Gravataí/RS, processo nº 6.345/75 com habite-se e devidamente averbada no Registro de Imóveis, na matrícula 1.843 e com área construída total de 2.876,00m<sup>2</sup>, a seguir denominada ÁREA A1.

A segunda etapa sem a devida aprovação na Prefeitura e a respectiva averbação no Registro de Imóveis com área de 2.042,06m<sup>2</sup> a seguir denominada ÁREA A2.

A terceira etapa também sem a devida aprovação da Prefeitura de Gravataí e a respectiva averbação no Registro de Imóveis trata-se de um telheiro

ENDEREÇO PROFISSIONAL

Rua Bento Figueiredo, 71 – conjunto 401  
Porto Alegre/RS  
Fone: 3332 1543 – 3012 2565  
8122 3784

96

em estrutura de ferro e fechamento lateral parte com chapas de ferro corrugado, parte em alvenarias com cobertura em formato de meia água com telhas metálicas e com área construída de 514,55m<sup>2</sup>, a seguir denominada ÁREA A3.

A construção da Área A1 tem idade de 30 anos e a construção da Área A2 tem a idade aproximada de 23 anos e da área A3 10 anos.

As construções em questão estão implantadas em zona eminentemente industrial limitando-se aos fundos com zona rural dispendo de serviços de energia elétrica, água, telefone e iluminação pública. A via de acesso a partir da RS 118, (denominada Avenida dos Funcionários), não é pavimentada nem possui passeios públicos, esgoto, guias ou sarjeta.

#### 4.2.1. ASPECTOS ARQUITETÔNICO

A edificação de forma retangular está implantada de forma a limitar-se com divisa lateral direita de quem olha o terreno da frente aos fundos etem seu início recuado 50m de frente aos fundos a partir da chamada Avenida dos Funcionários, tudo conforme croquis nº 01. ANEXO 1

ENDEREÇO PROFISSIONAL

Rua Bento Figueiredo, 71 - conjunto 401  
Porto Alegre/RS  
Fone: 3332 1543 - 3012 2565  
8122 3784

97

#### 4.2.2. ASPECTOS CONSTRUTIVOS

O pavilhão industrial de que é composta a construção, bem como a guarita junto ao portão de entrada da área, está edificado em estrutura de concreto armado com alvenarias de vedação em tijolos cerâmicos à vista, esquadrias metálicas e telhado tipo “ shed” composto de tesouras e treliças em estrutura de aço e telhamento em chapa ondulada galvanizada.

No interior deste pavilhão a área industrial tem piso em concreto armado. Possui, também, algumas salas construídas em alvenaria destinadas a escritórios, refeitório de pequeno porte e vestiários. Existindo, ainda, um subsolo com paredes em alvenaria de pedras e concreto e uma área destinada a uma cabine de pintura, composta de painéis laterais em chapa galvanizada ondulada, piso de concreto e grelhas de ferro no sentido longitudinal do piso, possuindo, ainda, um sistema de exaustão e filtragem de névoas.

O telheiro é de construção mais simples, em estrutura de ferro, telhado em meia água, piso de concreto e paredes mistas de tijolos e chapas de ferro corrugado.

ENDEREÇO PROFISSIONAL

Rua Bento Figueiredo, 71 – conjunto 401  
Porto Alegre/RS  
Fone: 3332 1543 – 3012 2565  
8122 3784

98

#### 4.2.3. DESCRIÇÃO DO PRÉDIO INDUSTRIAL

O prédio industrial é composto de pavilhão térreo e sub solo, possuindo, ainda, em seu interior salas individuais para escritórios, administração, vestiários, sanitários bem como área reservada à pintura das unidades fabricadas (cabine de pintura com sistema de exaustão e filtragem de névoas).

Suas principais características de construção e acabamento são:

- a) FUNDAÇÕES – fundação direta através de sapatas e vigas de baldrame em concreto armado.
- b) ESTRUTURA – os pilares e vigas são em concreto armado.
- c) PAREDES – em alvenaria de tijolos cerâmicos à vista, assentes em argamassa de cimento e areia, sem nenhum tipo de revestimento.
- d) TELHADO – em estrutura de aço (treliças), tipo sheds.

ENDEREÇO PROFISSIONAL

Rua Bento Figueiredo, 71 – conjunto 401  
Porto Alegre/RS  
Fone: 3332 1543 – 3012 2565  
8122 3784

99

e) COBERTURA – em chapas galvanizadas (telhas) devidamente intercaladas com telhas transparentes em PVC principalmente junto aos sheds, possuindo, ainda, um sistema de arrefecimento de calor composto por chuveiros tipo aspersores de água sobre o telhamento, este sistema encontra-se atualmente inoperante uma vez que foram retiradas as bombas de água que realizavam a sucção da água existente no açude da propriedade para espargimento sobre o telhado.

f) PISOS – em concreto armado com acabamento e argamassa de cimento e areia desempenado.

g) SUB SOLO - paredes em pedra e piso em concreto armado destinado a depósito, forro constituído em laje de concreto armado.

h) VESTIÁRIOS e SANITÁRIOS – as paredes revestidas em azulejos, pisos cerâmicos.

ENDEREÇO PROFISSIONAL

Rua Bento Figueiredo, 71 – conjunto 401  
Porto Alegre/RS  
Fone: 3332 1543 – 3012 2565  
8122 3784

i) SALAS DE ESCRITÓRIO E ADMINISTRAÇÃO – piso em madeira e paredes em tijolos à vista, esquadrias divisórias em madeira.

j) ESQUADRIAS EXTERNAS – janelas são constituídas em tubos de ferro tipo metalon, modelo tipo caixilharia, com venezianas também em ferro. As portas constituídas de quadros em tubo metalon vedados com chapa de aço corrugado, a abertura das mesmas se dá pelo sistema de contrapeso.

l) CABINE DE PINTURA – o prédio possui, ainda, um sistema de pintura tipo cabine com fechamento lateral misto em chapa metálica onduladas e alvenarias e vários equipamentos agregados, tudo conforme descrito às folhas de romaneio da empresa INDUSTRIAL GEMA AEROTÉCNICA COMÉRCIO E REPRESENTAÇÃO LTDA., conforme ANEXO 4 composto de duas folhas.

Como já descrito no item 4. subitem 4.2. a área total construída é de 5.432,61m<sup>2</sup>, porém, deste total apenas 2.786,00m<sup>2</sup> encontra-se devidamente aprovado na Prefeitura Municipal e averbado no Registro de Imóveis da Comarca de Gravataí, portanto, as construções restantes, que perfazem uma

ENDEREÇO PROFISSIONAL

Rua Bento Figueiredo, 71 – conjunto 401  
Porto Alegre/RS  
Fone: 3332 1543 – 3012 2565  
8122 3784

11

área de 2.556,61m<sup>2</sup> encontram-se em situação irregular perante os órgãos citados.

Conforme já mencionado o referido pavilhão tem idade de 30 anos para a área aprovada e aproximadamente 23 anos à área restante e 10 anos a área do telheiro.

Também cabe ressaltar que, devido ao tempo em que dito pavilhão permanece sem utilização e sem manutenção, a construção, em alguns aspectos, deteriorou-se, tais como: telhados com goteiras, pisos irregulares, instalações hidráulicas e elétricas danificadas, esquadrias e vidros igualmente danificados, necessitando, portanto, todo o imóvel uma razoável recuperação com reposição de várias peças.

ENDEREÇO PROFISSIONAL

Rua Bento Figueiredo, 71 - conjunto 401  
Porto Alegre/RS  
Fone: 3332 1543 - 3012 2565  
8122 3784

9 12

#### 4.3. ACESSIBILIDADE

No que se refere à acessibilidade, o imóvel avaliando é acessado através de estrada em chão batido (aproximadamente 1.000m) de traçado paralelo à BR 290, iniciando, dita estrada, junto à RS 118 próximo ao trevo rodoviário RS 118 X BR 290.

#### 5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O setor imobiliário vem apresentando-se retraído na área de transações em consequência da situação econômica atual, fazendo com que apresente um decréscimo na liquidez de capital disponível para aplicação em imóveis, gerando conseqüentemente instabilidade nas transações imobiliárias. Tal fato age, também e principalmente sobre o imóvel avaliando, eis que existe considerável recessão na área industrial e grande oferta de imóveis (pavilhões) similares, atrelado ao período de pequena perspectiva de absorção do mesmo.

ENDEREÇO PROFISSIONAL

Rua Bento Figueiredo, 71 – conjunto 401  
Porto Alegre/RS  
Fone: 3332.1543 – 3012.2565  
8122 3784

Vale ressaltar, que as considerações, ora apresentadas, são uma mera constatação e, o valor encontrado pelo imóvel avaliando, que apresenta perspectiva de absorção para utilização industrial, carrega toda a gama de vantagens e/ou desvantagens inerentes tanto no que tange a sua localização quanto ao momento econômico atual.

Cumprе esclarecer, ainda, que em períodos de inatividade do mercado imobiliário, agravado pelo momento recessivo da indústria, não raro se observa oferta de imóveis sem qualquer balizamento e/ou comportamento, disso decorre que para o pregão, considerando que o provável arrematador deverá desembolsar 20% do total no ato e mesmo que haja um financiamento dos 80% restantes é freqüente a observação da relação entre o valor ofertado o efetivamente vendido oscilar em montantes de 15% a 25% de deságio.

## 6. PROCEDIMENTO AVALIATÓRIO

Para o desenvolvimento do presente trabalho e de acordo com a NBR 14.653 (" Norma Mater" ) valêmo-nos do MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DO CUSTO para determinar o valor das benfeitorias e do

ENDEREÇO PROFISSIONAL

Rua Bento Figueiredo, 71 – conjunto 401  
Porto Alegre/RS  
Fone: 3332 1543 – 3012 2565  
8122 3784

9<sup>14</sup>

MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DO MERCADO para a avaliação do terreno.

### 6.1. FIXAÇÃO DE PARÂMETROS PARA UTILIZAÇÃO DOS MÉTODOS

De acordo com a NBR 14.653 são fixados parâmetros para utilização desses métodos, por esses, o custo das benfeitorias no estado de novo, é estimado pela reprodução dos custos de seus componentes, com base em orçamentos ou a partir de um custo unitário básico. Devem, ainda, ser justificados e quantificados os efeitos do desgaste físico, se houver. O resultado da subtração entre o custo de reprodução e a parcela relativa à depreciação, fornece o custo de reedição da benfeitoria (pavilhão industrial).

### 6.2. AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS - PRÉDIO INDUSTRIAL A PARTIR DO CUSTO UNITÁRIO BÁSICO

A estimativa do custo de reprodução da benfeitoria a partir dos custos tabelados e publicados pelo SINDUSCON/RS ou pelo SINAPI -

ENDEREÇO PROFISSIONAL

Rua Bento Figueiredo, 71 - conjunto 401  
Porto Alegre/RS  
Fone: 3332 1543 - 3012.2565  
8122 3784

9<sup>15</sup>

SISTEMA NACIONAL DE PESQUISA DE CUSTOS E ÍNDICES DA CONSTRUÇÃO CIVIL, será feita a seguir:

De acordo com a tipologia do imóvel e o seu padrão construtivo estima-se o custo unitário básico da edificação. Este custo é fornecido mensalmente pelo SINDUSCON/RS de acordo com metodologia definida na NBR 12.721/92 e os projetos padrão adotados, no caso, trata-se de galpão industrial com 02 (dois) tipos de acabamentos, ou seja, o galpão propriamente dito e o telheiro.

#### 6.2.1. CÁLCULO DA ÁREA CONSTRUÍDA OU EQUIVALENTE DA BENFEITORIA

A área construída, também conhecida como área equivalente, deve ser calculada de acordo com a NBR 12.721/92, pela seguinte fórmula:

$$S = A_p + A_q \cdot P \quad (1)$$

ENDEREÇO PROFISSIONAL

Rua Bento Figueiredo, 71 – conjunto 401  
Porto Alegre/RS  
Fone: 3332 1543 – 3012 2565  
8122 3784

Onde: S – área equivalente de construção

Ap – área construída padrão

Aq - área construída de padrão diferente

P – percentual correspondente à razão e o custo estimado da área de padrão diferente e o custo estimado para a área padrão, que não pode ser inferior a 0,50 para áreas cobertas e 0,25 para áreas descobertas, sem a devida justificção técnica.

No caso, consideramos o custo estimado para a área do telheiro em 70% (setenta por cento) do custo da área do pavilhão.

Para o mês de julho de 2006, conforme publicação do SINDUSCON/RS o custo unitário básico para galpões industriais simples é de R\$ 352,07 (trezentos e cinqüenta e dois reais e sete centavos), devido às características do pavilhão em questão, que possui algumas melhorias no seu interior ( vestiários, refeitórios, escritórios, etc.) adotaremos um valor 27% (vinte e sete por cento) acima daquele, ou seja, R\$ 448,00/m<sup>2</sup> (quatrocentos e quarenta e oito reais por metro quadrado).

Aplicando a formula (1) teremos a seguinte área construída equivalente:

ENDEREÇO PROFISSIONAL

Rua Bento Figueiredo, 71 – conjunto 401  
Porto Alegre/RS  
Fone: 3332.1543 – 3012.2565  
8122.3784

917

$$S=4.918,06 + 0,70 \times 514,55 = 5.278,24m^2$$

Esta é a área equivalente a ser avaliada.

## 6.2.2 ESTIMAÇÃO DO CUSTO UNITÁRIO FINAL DA BENFEITORIA

Os custos publicados geralmente abrangem as despesas mais comuns na edificação, não estando inclusos despesas com projetos, instalações especiais, obras complementares, cercas, impostos, taxas, remuneração da construtora, custos financeiros, administração da obra, ligações provisórias, etc... que devem ser observadas quando do uso da referida tabela.

Desta forma estes custos complementares devem ser calculados aplicando-se o modelo a seguir:

$$CF = [CUB + \underline{OI} + (OFe-OFd) ] (1 + A)(1 + F)(1 + L) \quad (2)$$

S

< --CUSTO DIRETO ---> <---(1 + BDI)----->

ENDEREÇO PROFISSIONAL

Rua Bento Figueiredo, 71 – conjunto 401  
Porto Alegre/RS  
Fone: 3332 1543 – 3012 2565  
8122 3784

Onde: CF = Custo Unitário de Construção por m<sup>2</sup> de área equivalente de construção

CUB= Custo Unitário Básico Ponderado (para galpões ou pavilhões industriais)

OI = Orçamento de Instalações especiais e outras, tais como, central de gás, interfones, urbanização, projetos, etc.

OFe = Orçamento de Fundações especiais

OFd = Orçamento de Fundações diretas

S = Área equivalente global de construção de acordo com a NBR 12.721/92

A = Taxa de Administração da Obra

F = Percentual relativo aos custos Financeiros durante à construção

ENDEREÇO PROFISSIONAL

Rua Bento Figueiredo, 71 – conjunto.401  
Porto Alegre/RS  
Fone: 3332.1543 – 3012 2565  
8122 3784

9/19

L = Percentual correspondente ao lucro da construtora

BDI = Benefícios e Despesas Indiretas

Os valores adotados para a presente avaliação são respectivamente:

CUB - para galpões e pavilhões industriais (07/2006) = R\$ 352,07, conforme comentado no item 6.2.1 adotaremos R\$ 448,00 para o caso devido às suas características especiais

OI - consideramos a instalação da cabine de pintura, sistema de arrefecimento do telhado, cercas, interfones, alarmes, etc., adotado R\$ 210.000,00

A diferença entre o custo das fundações especiais e fundações diretas para o caso, e, conforme nossa experiência é de R\$ 88.000,00

As taxas de lucro (L), administração (A) e custo financeiros (F) foram estimadas em 20%, 10% e 15% respectivamente.

Aplicando-se estes valores à fórmula (2) chegaremos a um valor de:

ENDEREÇO PROFISSIONAL

Rua Bento Figueiredo, 71 - conjunto 401  
Porto Alegre/RS  
Fone: 3332.1543 - 3012.2565  
8122.3784

0/20

**CF = R\$ 765,77/m<sup>2</sup>**

### 6.2.3. DEPRECIAÇÃO FÍSICA

#### 6.2.3.1. CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

Entende-se por depreciação a perda de aptidão de uma benfeitoria para atender ao fim a que foi destinada. As causas que provocam esta perda podem ser principalmente, de ordem física ou funcional.

A depreciação física ocorre em função de causas intrínsecas ao imóvel como a idade e o desgaste físico sofrido ao longo de sua existência; enquanto a inadequabilidade, a inadaptabilidade e o obsolescimento constituem causas extrínsecas e subjetivas, do que resulta a depreciação de ordem funcional.

ENDEREÇO PROFISSIONAL

Rua Bento Figueiredo, 71 – conjunto 401  
Porto Alegre/RS  
Fone: 3332 1543 – 3012.2565  
8122 3784

921

Em virtude das causas que interferem na depreciação de ordem funcional serem de natureza subjetiva, difícil se torna encontrar um modelo matemático para quantificá-la.

### 6.2.3.2. MÉTODO TÉCNICO ADOTADO

Adotou-se como método técnico para o cálculo da depreciação física, o critério misto combinando o Critério de HEIDECKE que calcula a depreciação física exclusivamente quanto à conservação do imóvel, considerando que:

- a) a depreciação é a perda de valor que não pode ser recuperada com gastos de manutenção;
- b) as reparações podem apenas dilatar a durabilidade;
- c) um bem regularmente conservado deprecia-se de modo regular enquanto um bem mal conservado deprecia-se mais rapidamente.

#### ENDEREÇO PROFISSIONAL

Rua Bento Figueiredo, 71 - conjunto 401  
Porto Alegre/RS  
Fone: 3332 1543 - 3012 2565  
8122 3784

Tendo como base esses princípios, foram definidas 05 (cinco) classes de estado de conservação, mais 04 (quatro) intermediárias, a cada uma sendo atribuído um coeficiente de depreciação, conforme dita a tabela dos Coeficientes de HEIDECKE. Para o imóvel avaliando, conforme a tabela, o estado é o " 3 " , para uma condição física " requer reparações simples" , classificação " regular" , coeficiente (C) igual a " 0,181" , conforme podemos verificar pela fotos 11, 12, 13, 14 com o Método de ROSS, através da fórmula onde:

$$\alpha = 1/2 \{(x/n) + (x.x/n.n)\}$$

E a depreciação (D) é dada pela fórmula

$$D = \alpha . CD$$

Onde:

C = coeficiente de Heidecke, encontrado de acordo com a tabela de Coeficientes

x = idade real ou aparente do imóvel

n = vida útil estimada, geralmente considerada num intervalo de 40 a 60 anos

CD = custo depreciável, calculado pela diferença entre o custo novo (CG) e o custo residual (CR)

ENDEREÇO PROFISSIONAL

Rua Bento Figueiredo, 71 – conjunto 401  
Porto Alegre/RS  
Fone: 3332 1543 – 3012 2565  
8122 3784

923

Para facilitar o cálculo da depreciação por esse método misto, existe uma tabela de acordo com RUBENS ALVES DANTAS em sua obra ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES – UMA INTRODUÇÃO À METODOLOGIA CIENTÍFICA, às páginas 244 sobre o título DEPRECIÇÃO FÍSICA – ROSS/HEIDECHE (ANEXO 3), em que fornece o valor do coeficiente de depreciação ( $\delta$ ) em função da duração em relação à vida útil provável ( $x/n$ ) e do estado de conservação da benfeitoria, sendo o valor da depreciação (D) dado por:

$$D = \delta \cdot CD \quad (3)$$

#### 6.2.4. CUSTO DE REEDIÇÃO

O custo atual da benfeitoria em questão é calculado subtraindo-se, do custo global, a parcela relativa à depreciação, dada por:

9<sup>24</sup>

ENDEREÇO PROFISSIONAL

Rua Bento Figueiredo, 71 – conjunto 401  
Porto Alegre/RS  
Fone: 3332 1543 – 3012 2565  
8122 3784

$$\text{CB} = \text{CG} - \text{D}$$

(4)

Onde:

CB = custo de reedição;

CG = custo global;

D = depreciação

Para o caso em questão teremos:

Idade aparente do imóvel = 30 anos

Vida útil estimada = 60 anos

Condições físicas do imóvel: reparos simples

Valor residual tomado como 20% do valor do novo

Calculando tem-se:

$$\text{CG} = 5.278,24 \times 765,77 = 4.041.917,80$$

$$\text{CD} = 0,80 \times 4.041.917,80 = \text{R\$ } 3.233.534,20$$

$$x = 30$$

$$n = 60$$

ENDEREÇO PROFISSIONAL

Rua Bento Figueiredo, 71 – conjunto 401

Porto Alegre/RS

Fone: 3332-1543 – 3012-2565

8122-3784

Estado de conservação igual a 3 (Coeficiente de Heidecke)

Conforme tabela de depreciação ROSS/HEIDECKE tomando  $x/n=30/60=0,50$  e com estado de conservação 3 encontra-se, na referida tabela,  $\delta = 48,8\%$  ou seja,  $\delta = 0,488$

Logo o valor da depreciação será:

$$D = 0,488 \cdot 3\,233\,534,20 = 1\,577\,964,60$$

O custo de reedição da benfeitoria será calculado por:

$$CB = CG - D = 4\,041\,917,80 - 1\,577\,964,60 = R\$ 2\,463\,953,20$$

#### 6.2.5. COMENTÁRIOS DO PERITO SOBRE A REGULARIDADE DO IMÓVEL

Conforme já amplamente comentado nos itens 3 e 4.2 o futuro proprietário do imóvel deverá arcar com despesas junto aos órgãos competentes, Prefeitura Municipal, Registro de Imóveis, Previdência Social, etc a fim de regularizar a área construída e até hoje não aprovada da Prefeitura e não regularizada (averbada) no Registro de Imóvel da Comarca. A área em referência importa no total de 2.576,61m<sup>2</sup>.

9<sup>26</sup>

ENDEREÇO PROFISSIONAL

Rua Bento Figueiredo, 71 – conjunto 401  
Porto Alegre/RS  
Fone: 3332 1543 – 3012 2565  
8122 3784

Estima-se que este custo hoje, em função de índices utilizados na regularização de imóveis, pela Prefeitura Municipal de Gravataí, Registro de Imóveis da comarca e principalmente no que se refere à Previdência Social, importa aproximadamente em R\$ 160.000,00 (cento e sessenta mil reais), valor este que deverá ser deduzido do valor avaliando do imóvel.

### **6.3. AVALIAÇÃO DA GLEBA ONDE SE SITUA O PAVILHÃO INDUSTRIAL**

#### **6.3.1. PARÂMETROS INCIDENTES DO PONTO DE VISTA AMBIENTAL**

Inicialmente verificamos, conforme o descrito no item 4.1, que somente parte da gleba do total de 5Ha encontra-se devidamente aterrada e urbanizada e o restante da área trata-se de área de preservação ambiental, fazendo parte da bacia de preservação do Rio Gravataí. A área aterrada e urbanizada mede 2,65Ha e o restante da área, ou seja, 2,35Ha é considerada área de preservação ambiental, não podendo sofrer qualquer intervenção do

**ENDEREÇO PROFISSIONAL**

**Rua Bento Figueiredo, 71 – conjunto 401**  
**Porto Alegre/RS**  
**Fone: 3332 1543 – 3012 2565**  
**8122 3784**

ponto de vista de ocupação ou urbanização, saliente-se, ainda, que em virtude de obra realizada pela Prefeitura Municipal de Gravataí, em anos anteriores, obra essa de retificação do curso do chamado Arroio dos Ferreiros, a porção deste Arroio que limita o lado Sul da propriedade encontra-se assoriada.

### 6.3.2. COLETA, AVALIAÇÃO E HOMOGEINIZAÇÃO DOS DADOS

Conforme levantamento feito no Registro de Imóveis da Comarca de Gravataí, imobiliária locais e terrenos anunciados à venda, verificou-se, após a devida coleta de dados de transações e seu tratamento estatístico, feito através do software AVALIEN que o hectare para o imóvel avaliando é de R\$ 150.000,00 (cento e cinquenta mil reais) para a área aterrada e urbanizada e, conforme nosso comentário no item anterior, a área restante, por tratar-se de área de preservação ambiental sem possibilidade de qualquer intervenção urbanística, dar-se-á o valor simbólico de 1% (hum por cento) do valor do hectare urbanizado, assim sendo teremos:

#### ENDEREÇO PROFISSIONAL

Rua Bento Figueiredo, 71 – conjunto 401  
Porto Alegre/RS  
Fone: 3332 1543 – 3012 2565  
8122 3784

**ENGENHEIRO CIVIL**  
**JOEL LUBIANCA**  
**CREA-RS 44.766**

9/3

ÁREA URBANIZADA 2,65Ha x 150 000,00 = R\$ 397 500,00

ÁREA DE PRESERVAÇÃO 2,35Ha x 1 500,00 = R\$ 3 525,00

-----  
AVALIAÇÃO TOTAL DO TERRENO R\$ 401 025,00

Portanto dá-se à avaliação do terreno o total de R\$ 401 025,00 (quatrocentos e hum mil e vinte e cinco reais).

#### 6.4. CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL

Ante o exposto no corpo do laudo, tenho que o valor avaliado para o imóvel como um todo, terreno e benfeitorias é de:

PAVILHÃO INDUSTRIAL	R\$ 2 463 953,20
TERRENO	R\$ 401 025,00
VALOR DE REGULARIZAÇÃO (a deduzir)	(R\$ - 160 000,00)
	-----
TOTAL DA AVALIAÇÃO	R\$ 2 704 978,20

#### 7. RESUMO DA AVALIAÇÃO

Ante o exposto no corpo do laudo, temos que o valor encontrado para o imóvel avaliando é de:

ENDEREÇO PROFISSIONAL

Rua Bento Figueiredo, 71 - conjunto 401  
Porto Alegre/RS  
Fone: 3332 1543 - 3012 2565  
8122 3784

929

**VT = R\$ 2 704 978,20**

**DOIS MILHÕES SETECENTOS E QUATRO MIL NOVECENTOS E SETENTA E OITO REAIS E VINTE  
CENTAVOS**

## **8 – ENCERRAMENTO**

Nada mais havendo a esclarecer encerro o presente trabalho que é composto por 41 folhas impressas por computador de um só lado, todas devidamente rubricadas, sendo a última data e assinada pelo perito.

Gravataí, 27 de julho de 2006.



**JOEL LUBIANCA**  
Engº Civil

**CREA-RS 44 766-D**

**Perito Nomeado pelo Juízo**

**ENDEREÇO PROFISSIONAL**

Rua Bento Figueiredo, 71 – conjunto 401  
Porto Alegre/RS  
Fone: 3332 1543 – 3012 2565  
8122 3784

**9. ANEXOS:**

Foram anexados ao presente laudo:

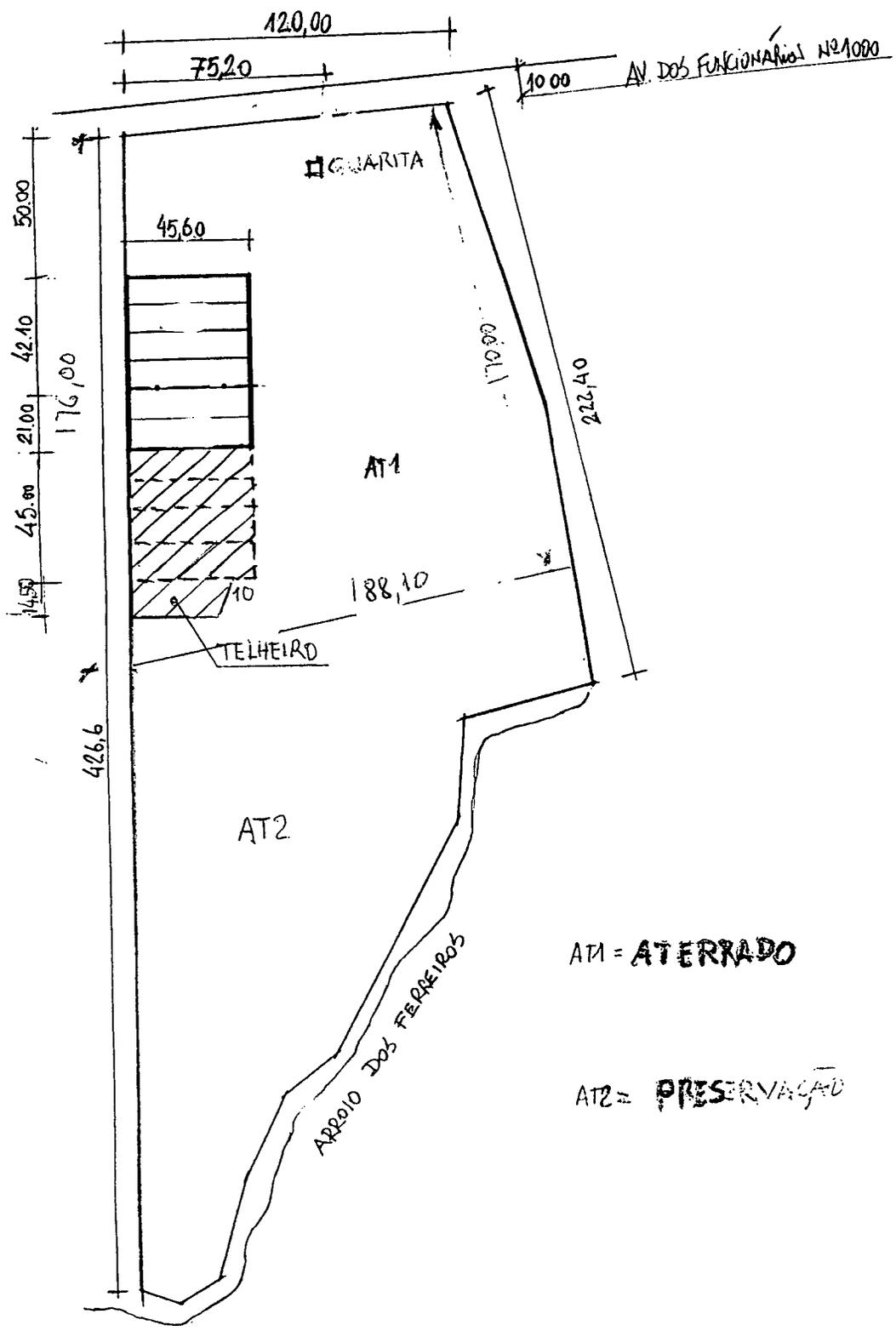
- Planta de situação do imóvel – ANEXO 1 – UMA FOLHA
- Registro fotográfico do imóvel – ANEXO 2 - SEIS FOLHAS
- Tabelas e Planilhas de ROSS / HEIDECKE – ANEXO 3 – UMA FOLHA
- Romaneio de despacho da empresa INDUSTRIAL GEMA AEROTECNICA COM. E REP. LTDA – referente ao sistema de pintura, exaustão e filtragem de névoas. – ANEXO 4 - DUAS FOLHAS

ENDEREÇO PROFISSIONAL

Rua Bento Figueiredo, 71 – conjunto 401  
Porto Alegre/RS  
Fone: 3332.1543 – 3012 2565  
8122 3784

ANEXO 1

916



AT1 = ATERRADO

AT2 = PRESERVAÇÃO

 CONSTRUÇÃO NÃO REGULADA

SITUAÇÃO 1:2000

TERRENO : 50.000 m<sup>2</sup>

CONSTRUÇÃO : 2.876 m<sup>2</sup> (REGULARIZADA)

9

917

## ANEXO 2



FOTO 1: ASPECTO GERAL DO PAVILHÃO INDUSTRIAL



FOTO 2 – ASPECTO INTERNO DO PAVILHÃO

91

9/18



**FOTO 3 – ASPECTO EXTERNO DO TELHEIRO**



**FOTO 4 – ASPECTO INTERNO DO TELHEIRO**

9/2

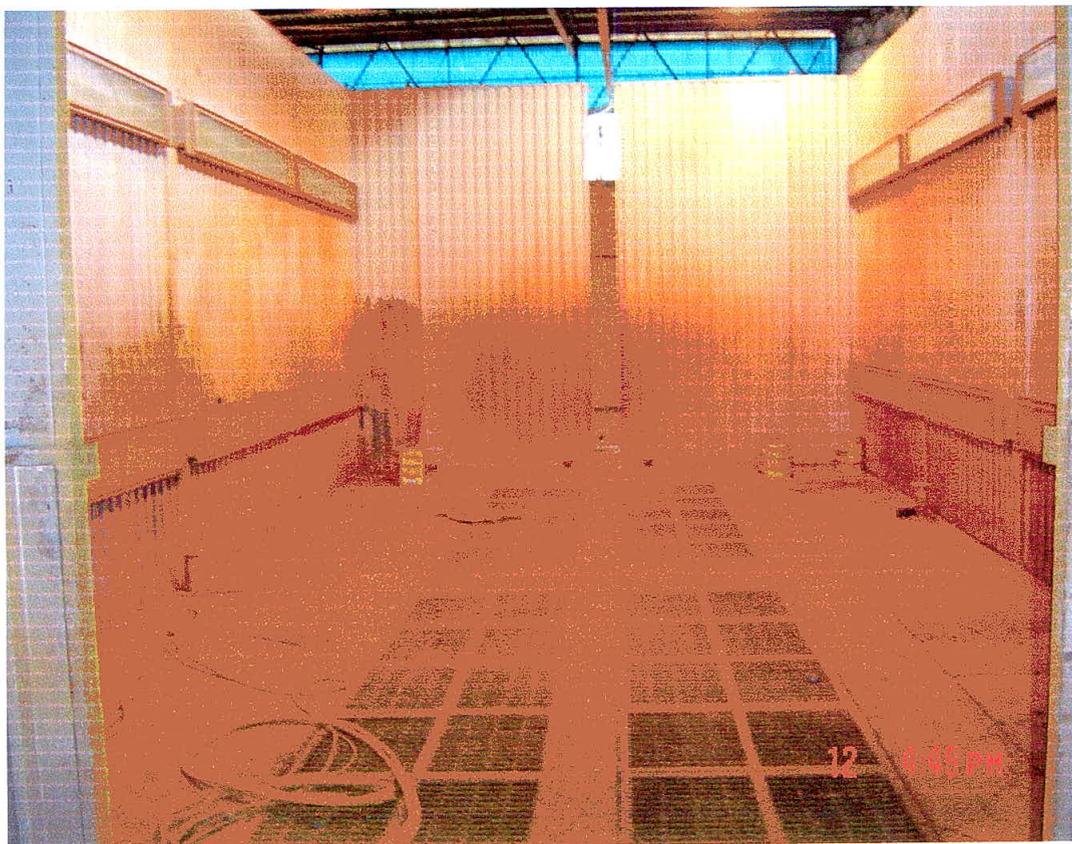


**FOTO 5 – ESTADO DE CONSERVAÇÃO INTERNA DO REFEITÓRIO**

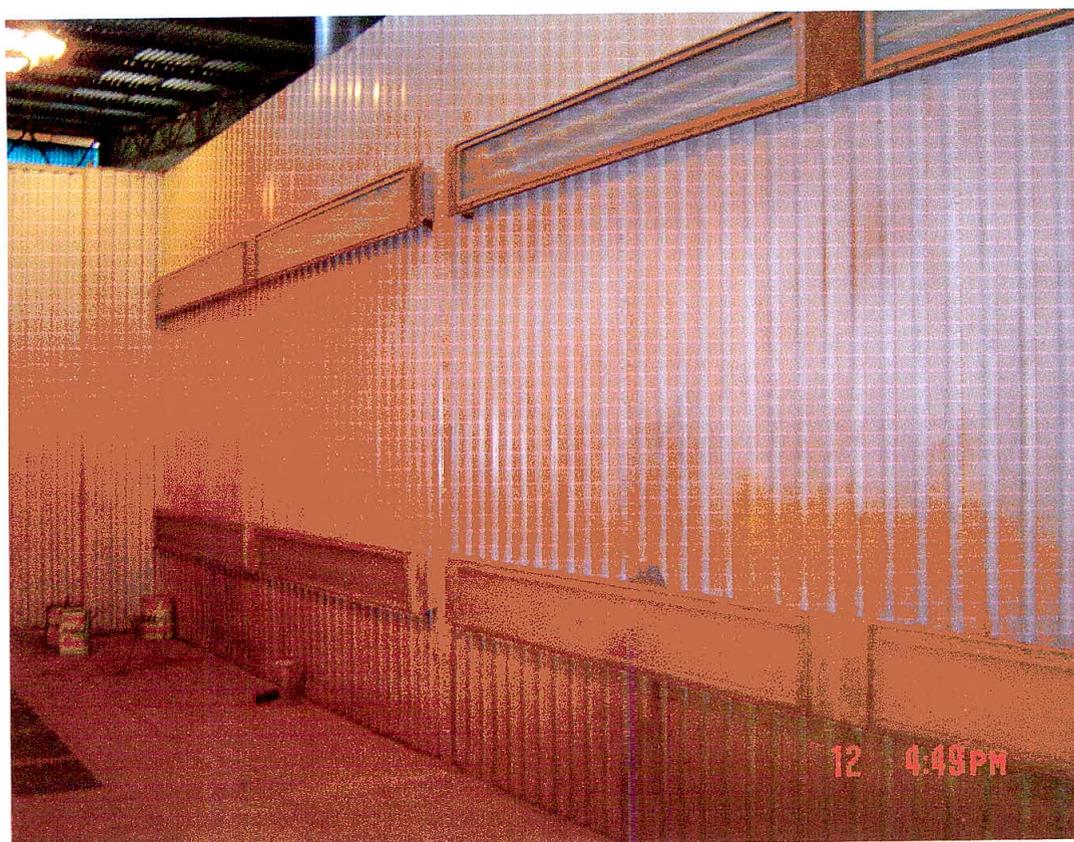


**FOTO 6 – ESTADO DE CONSERVAÇÃO INTERNA DO VESTIÁRIO**

920



**FOTO 7 – ASPECTO INTERNO DA CABINE DE PINTURA**



**FOTO 8 – OUTRO ASPECTO INTERNO DA CABINE DE PINTURA**

94



FOTO 9 – EXAUSTORES DA CABINE DE PINTURA



FOTO 10 – CABINE DE PINTURA: ASPECTO EXTERNO

922



FOTO 11 – ASPECTO DO TELHADO TIPO SCHED



FOTO 12 – GUARITA E SUBESTAÇÃO TRANSFORMADORA

96

923

# ANEXO 3

## APÊNDICES

TABELA II.1

### Depreciação Física - Heidecke

Estado	Condições Físicas	Coefficiente C
Estado 1	Novo .....	0,00%
Estado 1,5	Entre novo e regular .....	0,32%
Estado 2,0	Regular .....	2,52%
Estado 2,5	Entre regular e reparos simples .....	8,09%
Estado 3	Reparos simples .....	18,10%
Estado 3,5	Entre reparos simples e importantes .....	33,20%
Estado 4	Reparos importantes .....	52,60%
Estado 4,5	Entre reparos importantes e sem valor .....	75,20%
Estado 5	Sem valor .....	100,00%

### Depreciação Física - Ross/Heidecke

Idade em % de duração	Estado de conservação							
	1	1,5	2	2,5	3	3,5	4	4,5
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,9	33,9	53,1	75,4
4	2,08	2,11	4,55	10,0	19,8	34,6	53,6	75,7
6	3,18	3,21	5,62	11,10	20,7	35,3	54,1	76,0
8	4,32	4,35	6,73	12,1	21,6	36,1	54,6	76,3
10	5,50	5,53	7,88	13,2	22,6	36,9	55,2	76,6
12	6,72	6,75	9,07	14,3	23,6	37,7	55,8	76,9
14	7,98	8,01	10,3	15,4	24,6	38,5	56,4	77,2
16	9,28	9,31	11,6	16,6	25,7	39,4	57,0	77,5
18	10,6	10,6	12,9	17,8	26,8	40,3	57,6	77,8
20	12,0	12,0	14,2	19,1	27,9	41,2	58,3	78,2
22	13,4	13,4	15,6	20,4	29,1	42,2	59,0	78,5
24	14,9	14,9	17,0	21,8	30,3	43,1	59,6	78,9
26	16,4	16,4	18,5	23,1	31,5	44,1	60,4	79,3
28	17,9	17,9	20,0	24,6	32,8	45,2	61,1	79,6
30	19,5	19,5	21,5	26,0	34,1	46,2	61,8	80,0
32	21,1	21,1	23,1	27,5	35,4	47,3	62,5	80,4
34	22,8	22,8	24,7	29,0	36,8	48,4	63,4	80,8
36	24,5	24,5	26,4	30,6	38,1	49,5	64,2	81,3
38	26,2	26,2	28,1	32,2	39,6	50,7	65,0	81,7
40	28,0	28,0	29,9	33,8	41,0	51,9	65,9	82,1
42	29,9	29,8	31,6	35,5	42,5	53,1	66,7	82,6
44	31,7	31,7	33,4	37,2	44,0	54,4	67,5	83,1
46	33,6	33,6	35,2	38,9	45,6	55,6	68,5	83,5
48	35,5	35,5	37,01	40,7	47,2	56,9	69,4	84,0
50	37,5	37,5	39,1	42,6	48,8	58,2	70,4	84,5
52	39,5	39,5	41,0	44,4	50,5	59,6	71,3	85,0
54	41,6	41,6	43,0	46,3	52,1	61,0	72,3	85,5
56	43,7	43,7	45,1	48,2	53,9	62,4	73,3	86,0
58	45,8	45,8	47,2	50,2	55,6	63,8	74,3	86,6
60	48,0	48,0	49,3	52,2	57,4	65,3	75,3	87,1
62	50,2	50,2	51,5	54,2	59,2	66,7	76,4	87,7
64	52,5	52,5	53,7	56,3	61,1	68,3	77,6	88,2
66	54,8	54,8	55,9	58,4	63,0	69,8	78,6	88,8
68	57,1	57,1	58,2	60,5	64,9	71,4	79,7	89,6
70	59,5	59,5	60,5	62,8	66,8	72,9	80,8	90,0
72	61,2	61,9	62,9	65,0	68,8	74,6	81,9	90,6
74	64,4	64,4	65,3	67,3	70,8	76,2	83,1	91,2
76	66,9	66,9	67,7	69,6	72,9	77,9	84,3	91,8
78	69,4	69,4	70,2	71,9	74,9	79,6	85,5	92,4
80	72,0	72,0	72,7	74,3	77,1	81,3	86,7	93,1
82	74,6	74,6	75,3	76,7	79,2	83,0	88,0	93,7
84	77,3	77,3	77,8	79,1	81,4	84,8	89,2	94,4
85	80,0	80,0	80,5	81,6	83,6	86,6	90,5	95,0
88	82,7	82,7	83,3	84,1	85,8	88,5	91,8	95,7
90	85,5	85,5	85,9	86,7	88,1	90,3	93,5	97,1
92	88,3	88,3	88,6	89,3	90,4	92,2	94,5	97,1
94	91,2	91,2	91,4	91,9	92,8	94,1	95,8	97,8
96	94,1	94,1	94,2	94,6	95,1	96,0	97,2	98,5
98	97,0	97,0	97,1	97,3	97,6	98,0	98,6	99,3
100	100	100	100	100	100	100	100	100

9

## ROMANEIO DE DESPACHO

Cliente: BOELTER AGRO INDUSTRIAL LTDA  
 C.G.C. (M.F.): 89.446.108/0001-16  
 Inscrição Estadual: 057/0050448  
 Endereço: AV. DOS FUNCIONÁRIOS, 1000  
 Município: GRAVATAÍ Estado: RS

Pedido Interno N° GA 99/3008	Valor Total do Faturamento: R\$ 26.250,00
N° da Folha: 1 Total de Folhas: 02	Nota Fiscal: Série: Única N°: 2374
CGC N° 93.657.328/0001-66 IE N° 177/0060844	Data: 17.01.2000 Via:

Posição	Quantidade	Descrição dos Materiais	Quantidade/Volumes
	50	Rebite POP Ø 4,8 x 12	CX. 1
	17	Esticador 1/4"	CX. 1
	35	Grampo 1/8"	CX. 1
	75	Parafuso sextavado M6 x 20 c/ porca	CX. 1
	60	Parafuso sextavado M8 x 25 c/ porca	CX. 1
	750	Parafuso sextavado M10 x 25 c/ porca	CX. 3
	750	Arruela lisa Ø 10	CX. 1
	30	Parafuso cabeça de panela Ø 6,3 x 45	CX. 1
	30	Porca sextavada M8	CX. 1
	55	Arruela lisa Ø 8	CX. 1
	26	Chumbador AF 56080	CX. 1
	30	Bucha S-10	CX. 1
	40 m	Cabo de aço 1/8"	CX. 1
	48 tb	MASTICK	CX. 2
1	2	Ventilador exaustor centrífugo modelo EBG 06/00-DF, posição SAH-Horiz., arranjo 4 k c/ motor trifásico modelo "VE", 10 CV, 4 pólos, 60 hz, (c/ teto aparafusado)	
2	2	Curva retangular 494 x 657 x 90°	
3	2	Transição c/ colarinho 494 x 657 x 350 p/ Ø 575 x 985	
4	2	Tubo Ø 575 x 2935	
5	1	Chapa de vedação p/ Ø 575 (960 x 2000)	
6	2	Colarinho Ø 575 p/ Ø 805 x 145	
7	2	Chapéu duplo cone Ø 1150	
8	4	CABINE DE PINTURA COMPOSTA POR:	
	4	Teto lateral 30 x 920 x 1180	
	2	Painel lateral c/ porta de inspeção 30x920x1940	
TOTAL VOLUMES			

## TRANSPORTE

Empresa: Próprio  
 Endereço: Município: Estado: RS  
 CGC: Placa do Veículo: IHX 8369 Estado: RS  
 Data de Saída: 18.01.00 Hora: 15:15 Recebido: *Edgar F. Gonçalves*  
 Nome do Transportador: Edgar



336

**MARPA**  
MARCAS E PATENTES

DE GRAVATAI

-10-Ago-2006-16:44-22334-2/2

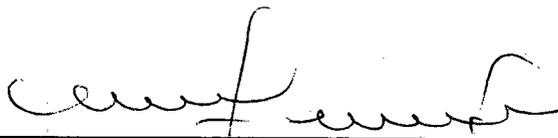
Excelentíssimo Sr. Dr. Juiz de Direito da 1ª Vara Cível da Comarca de Gravataí/RS.

Processo n.º 1.05.0011138-8

**MARPA CONSULTORIA E ASSESSORIA EMPRESARIAL LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, com foro e sede na cidade de Porto Alegre/RS, na Rua 24 de Outubro, n.º 1.681, conj. 1008 e 1009, Bairro Auxiliadora, CEP 90.510-003, vem respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, nos autos do processo em epígrafe, APRESENTAR A AVALIAÇÃO DA MARCA "**BOELTER**", registrada no INPI sob o CNPJ da **Massa Falida de Boelter Agro Industrial Ltda.**

Sendo o que nos cabia para o momento, subscrevemo-nos.

Porto Alegre, 10 de agosto de 2006.



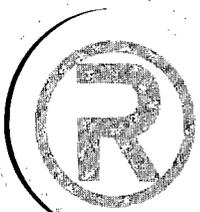
Valdomiro Gomes Soares  
Diretor-Presidente

**Matriz RS**  
Porto Alegre  
Rua 24 de Outubro, 1681  
Conj. 1008/1009 Bairro Auxiliadora  
CEP: 90510-003 - CX Postal: 1434  
Fone: 0 XX 55 51 3022.5555  
Fax: 0 XX 55 51 3332.7696

**Escritórios**  
Rio Grande do Sul  
Santa Catarina  
Paraná  
São Paulo  
Rio de Janeiro  
Pernambuco

**C.R.M.**  
Central de Relacionamento Marpa  
DDG 0800.601.77.78

**Portal Marpa**  
www.marpa.com.br  
e-mail: marpa@marpa.com.br



937

**LAUDO DE AVALIAÇÃO  
DA MARCA**



**Matriz RS**  
Porto Alegre  
Rua 24 de Outubro, 1681  
Conj. 1008/1009 Bairro Auxiliadora  
CEP: 90510-003 - CX Postal: 1434  
Fone: 0 XX 55 51 3022.5555  
Fax: 0 XX 55 51 3332.7696

**Escritórios**  
Rio Grande do Sul  
Santa Catarina  
Paraná  
São Paulo  
Rio de Janeiro  
Pernambuco

**C.R.M.**  
Central de Relacionamento Marpa  
DDG 0800.601.77.78

**Portal Marpa**  
[www.marpa.com.br](http://www.marpa.com.br)  
e-mail: [marpa@marpa.com.br](mailto:marpa@marpa.com.br)

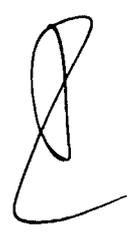


1. Considerações Iniciais ..... 3

2. Metodologia Avaliativa ..... 5  
Fundamentos Teóricos  
Metodologia

3. Avaliação Econômica..... 16  
Análise dos Demonstrativos de Resultados  
Valor Econômico

4. Parecer Conclusivo ..... 25



**Matriz RS**  
Porto Alegre  
Rua 24 de Outubro, 1681  
Conj. 1008/1009 Bairro Auxiliadora  
CEP: 90510-003 - CX Postal: 1434  
Fone: 0 XX 55 51 3022.5555  
Fax: 0 XX 55 51 3332.7696

**Escritórios**  
Rio Grande do Sul  
Santa Catarina  
Paraná  
São Paulo  
Rio de Janeiro  
Pernambuco

**C.R.M.**  
Central de Relacionamento Marpa  
DDG 0800.601.77.78

**Portal Marpa**  
www.marpa.com.br  
e-mail: marpa@marpa.com.br

**1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS**

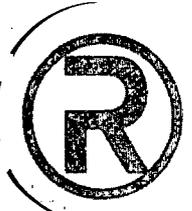
**1.1 INTRODUÇÃO**

O presente trabalho teve por objetivo apropriar o justo (fair value) e atual valor de mercado, para pagamento à

vista, da marca **BOELTER**, depositada no Instituto Nacional da Propriedade Industrial por BOELTER AGRO INDUSTRIAL LTDA., CNPJ 89446108000116, processos números 816195331 e 7801378069, na Classificação de Produto/Serviço 07:60 (Máquinas, equipamentos, dispositivos e veículos de transporte, içamento, rebocamento e armazenagem, bem como matrizes industriais; Partes, componentes e acessórios de máquinas, veículos, implementos, dispositivos e meios de transporte) e NCL (8) 07 (Máquinas e ferramentas mecânicas; motores, exceto para veículos terrestres; engates de máquinas e componentes de transmissão, exceto para veículos terrestres; instrumentos agrícolas não manuais; chocadeiras.

A documentação fornecida pela Contratante para elaboração desse trabalho é composta do Diário Geral N. 38 (Balancetes, Diários, Balanço Patrimonial e Demonstrativo do Resultado do Exercício, 2004) e Diário Geral N. 39 (Balancetes, Diários, Balanço Patrimonial e Demonstrativo do Resultado do Exercício, 2005, data de encerramento das atividades da empresa), objeto de decretação de falência em 03/11/2005.

Este laudo está fundamentado nas orientações da NBR-8977/85 e em métodos e critérios que integram o acervo



**Matriz RS**  
Porto Alegre  
Rua 24 de Outubro, 1681  
Conj. 1008/1009 Bairro Auxiliadora  
CEP: 90510-003 - CX Postal: 1434  
Fone: 0 XX 55 51 3022.5555  
Fax: 0 XX 55 51 3332.7696

**Escritórios**  
Rio Grande do Sul  
Santa Catarina  
Paraná  
São Paulo  
Rio de Janeiro  
Pernambuco

**C.R.M.**  
Central de Relacionamento Marpa  
DDG 0800.601.77.78  
**Portal Marpa**  
www.marpa.com.br  
e-mail: marpa@marpa.com.br

técnico do profissional avaliador, extraídos de bibliografias tecnicamente consagradas e/ou de teses aprovadas em Congressos Nacionais e Internacionais de Engenharia Econômica e de Avaliações. O presente trabalho atende aos pressupostos das **Avaliações de Precisão Normal**, de acordo com a citada Norma.

Também foram observadas as orientações do IVSC (International Valuation Standards Committee).

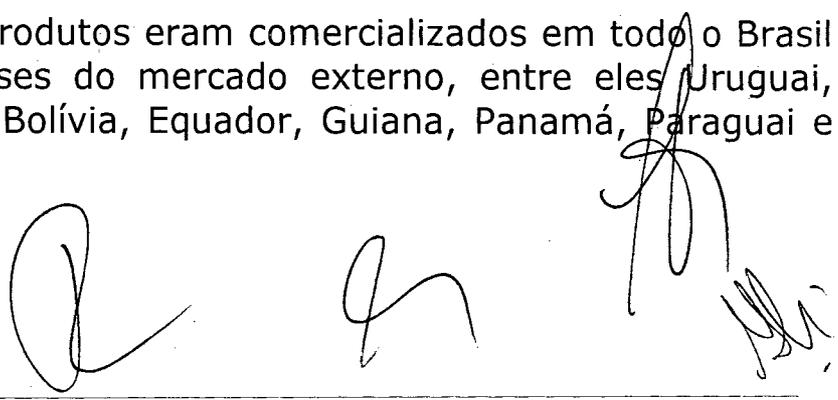
**1.2 CARACTERÍSTICAS DA EMPRESA**

A empresa BOELTER AGRO INDUSTRIAL LTDA. se tratava de tradicional fabricante de máquinas agrícolas. Estava localizada no Município de Gravataí, numa área de 50.000 metros quadrados.

A linha de produtos era composta de:

- ⇒ Carretas Graneleiras.
- ⇒ Niveladoras de Solo, Niveladora Laser, Taipadeiras, Arados e Valetadeiras.
- ⇒ Silo Press.

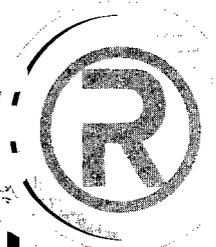
Os produtos eram comercializados em todo o Brasil e em alguns países do mercado externo, entre eles Uruguai, Argentina, Chile, Bolívia, Equador, Guiana, Panamá, Paraguai e Cuba.



**Matriz RS**  
Porto Alegre  
Rua 24 de Outubro, 1681  
Conj. 1008/1009 Bairro Auxiliadora  
CEP: 90510-003 - CX Postal: 1434  
Fone: 0 XX 55 51 3022.5555  
Fax: 0 XX 55 51 3332.7696

**Escritórios**  
Rio Grande do Sul  
Santa Catarina  
Paraná  
São Paulo  
Rio de Janeiro  
Pernambuco

**C.R.M.**  
Central de Relacionamento Marpa  
DDG 0800.601.77.78  
**Portal Marpa**  
www.marpa.com.br  
e-mail: marpa@marpa.com.br



## 2. METODOLOGIA AVALIATÓRIA

**"Marca é o que garante lucros futuros através da preferência e lealdade do consumidor".**

*Interbrand*

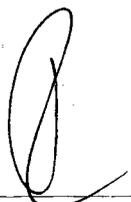
### 2.1- FUNDAMENTOS TEÓRICOS

A partir do Governo Collor, quando ocorreu a abertura da economia, com aumento de aquisições e fusões de empresas, o valor da marca tornou-se item importante nos processos de avaliação de empresas e variável essencial nas decisões de investimentos.

Dentre vários exemplos conhecidos citamos a aquisição da Pullman e do Grupo Ceval pela Santista Alimentos, e da Prosdócimo pela Electrolux.

Ainda, no final da década de 90, com a consolidação do varejo brasileiro e o aumento do poder aquisitivo das classes C e D, houve reaquecimento importante no mercado interno. Poucos mercados no mundo têm um potencial e crescimento superior ao brasileiro (parque industrial e de serviços diversificado e competitivo).

Como cita *Martins (Branding, 2000)*, para penetrar no nosso mercado com rapidez é fundamental garantir a conquista do mindspace brasileiro; certamente, essa conquista envolve a necessidade de passar pela incorporação de marcas



**Escritórios**  
Rio Grande do Sul  
Santa Catarina  
Paraná  
São Paulo  
Rio de Janeiro  
Pernambuco

**C.R.M.**  
Central de Relacionamento Marpa  
DDG 0800.601.77.78

**Portal Marpa**  
www.marpa.com.br  
e-mail: marpa@marpa.com.br

**Matriz RS**  
Porto Alegre  
Rua 24 de Outubro, 1681  
Conj. 1008/1009 Bairro Auxiliadora  
CEP: 90510-003 - CX Postal: 1434  
Fone: 0 XX 55 51 3022.5555  
Fax: 0 XX 55 51 3332.7696



existentes ou pelos investimentos pesados na construção de marcas novas.

Apenas com procedimentos adequados e o pleno conhecimento do mercado e das marcas, os esforços despendidos pelos grandes investidores em todos os segmentos para conquistar os consumidores brasileiros serão compensados.

Essa conquista surge da exata compreensão do valor estratégico da marca, medido com alcance amplo pelas pesquisas de brand equity, a maneira mais adequada e recomendável de iniciar e empreender os serviços de avaliações de marcas.

O valor real da marca de qualquer empresa ou empreendimento, portanto, está diretamente ligado ao significado dado a seus serviços ou produtos:

⇒ **Um sinal distintivo:** permite identificar um produto ou serviço pelo seu nome comercial. Como tal é propriedade da empresa que a criou e está protegida pela lei.

⇒ **Uma identidade:** transmite toda uma série de valores e conceitos tornando-se assim um símbolo. O trabalho da empresa consiste em transmitir uma idéia complexa através de sinais simples. Mas para isso é necessário um trabalho difícil e longo. As organizações pretendem adquirir três características para as suas marcas: credibilidade, legitimidade e afetividade.

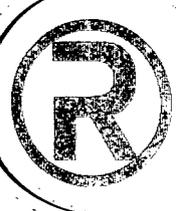
⇒ **Um ativo:** a marca representa um valor no patrimônio da empresa que deve ser apropriado e inserido na contabilidade.

**Matriz RS**  
Porto Alegre  
Rua 24 de Outubro, 1681  
Conj. 1008/1009 Bairro Auxiliadora  
CEP: 90510-003 - CX Postal: 1434  
Fone: 0 XX 55 51 3022.5555  
Fax: 0 XX 55 51 3332.7696

**Escritórios**  
Rio Grande do Sul  
Santa Catarina  
Paraná  
São Paulo  
Rio de Janeiro  
Pernambuco

**C.R.M.**  
Central de Relacionamento Marpa  
DDG 0800.601.77.78

**Portal Marpa**  
www.marpa.com.br  
e-mail: marpa@marpa.com.br



Num conceito mais amplo considera-se que a marca é todo sinal que distingue um produto de outros ou, então, um serviço de outro. Antigamente, as marcas indicavam a origem do produto (por quem era fabricado) ou o serviço (por quem era prestado).

Na economia atual defrontamos fenômenos que impedem, em geral, essa função. Atualmente assistimos a fusões de empresas, aquisições de umas por outras, de capitais muitas vezes estrangeiros, etc.

As marcas são, portanto, um ativo (às vezes o mais importante), e podem ser compradas, vendidas, dadas em franquia, licenciadas, dadas em garantia, etc.

Na avaliação de uma marca é necessário diferenciar quatro itens, conforme citado em *Valuing Intangible Assets (Reilly e Schweih, 1999)*:

⇒ **A notoriedade:** o grau de conhecimento da marca por parte dos consumidores; o fato de ser um nome que o mercado identifica é uma vantagem concorrencial substancial em relação aos outros produtos.

⇒ **Qualidade percebida:** a qualidade que o consumidor atribui ao produto para além dos atributos físicos reais do bem; é um valor intangível, mas o consumidor está disposto a pagar um preço por ele.

⇒ **Imagem de marca:** a capacidade de evocar um conceito ou um sentimento na mente do consumidor; é muito útil na maioria das compras por impulso.

**Matriz RS**  
Porto Alegre  
Rua 24 de Outubro, 1681  
Conj. 1008/1009 Bairro Auxiliadora  
CEP: 90510-003 - CX Postal: 1434  
Fone: 0 XX 55 51 3022.5555  
Fax: 0 XX 55 51 3332.7696

**Escritórios**  
Rio Grande do Sul  
Santa Catarina  
Paraná  
São Paulo  
Rio de Janeiro  
Pernambuco

**C.R.M.**  
Central de Relacionamento Marpa  
DDG 0800.601.77.78

**Portal Marpa**  
www.marpa.com.br  
e-mail: marpa@marpa.com.br



⇒ **Fidelidade:** o fato de o cliente preferir não escolher outras marcas concorrentes.

Como demonstrado por Kevin Lane Keller (Strategic brand management, Prentice Hall, 1998, Chapter 4), os "elementos da marca", por vezes chamados de "identidades da marca", podem ser utilizados para identificar e diferenciar uma marca, permitindo a criação de brand equity. Ele cita como elementos principais de marca o nome, logo, símbolo, slogans, jingles e embalagens.

Conforme citado em *Branding (Martins, 2000)*, um dos aspectos mais importantes da gestão das marcas envolve o conhecimento e o domínio das técnicas do brand equity.

O brand equity é o conjunto de informações que se utiliza em pesquisa de mercado para investigar, conhecer e avaliar os recursos objetivos e subjetivos da marca. Serve também como suporte aos serviços de avaliação de marcas – brand valuation – que consiste em definir um valor, dentro ou fora do balanço da empresa.

A Philip Morris, por exemplo, em 1988, pagou 12,9 bilhões de dólares pela empresa Kraft, o que representava, quatro vezes o valor dos seus ativos à época.

Continuando as observações de *Martins*, o brand equity assume importância cada vez maior para as empresas que desejam compreender como as suas marcas estão – ou deveriam estar – posicionadas junto aos consumidores, tendo surgido nos Estados Unidos na década de 80 de forma a justificar o valor das marcas nos demonstrativos financeiros.



**Matriz RS**  
Porto Alegre  
Rua 24 de Outubro, 1681  
Conj. 1008/1009 Bairro Auxiliadora  
CEP: 90510-003 - CX Postal: 1434  
Fone: 0 XX 55 51 3022.5555  
Fax: 0 XX 55 51 3332.7696

**Escritórios**  
Rio Grande do Sul  
Santa Catarina  
Paraná  
São Paulo  
Rio de Janeiro  
Pernambuco

**C.R.M.**  
Central de Relacionamento Marpa  
DDG 0800.601.77.78

**Portal Marpa**  
www.marpa.com.br  
e-mail: marpa@marpa.com.br



O posicionamento da marca é um estudo de como um produto melhor se adapta a determinado público-alvo.

Assim, brand equity é tudo aquilo que uma marca possui, de tangível e intangível, e que contribui para o crescimento sustentado dos seus lucros.

É o somatório dos valores e atributos das marcas, que devem se transformar em lucros para os seus proprietários e acionistas. Tal qual a palavra "marketing", não existe a possibilidade de traduzir o significado da expressão para o português, e tampouco defini-la em poucas palavras sem explicar a sua real representação operacional; portanto, necessário o conhecimento de suas variáveis intangíveis.

Em *Valuation of Intellectual Property Tax Management (Smith, Gordon, 1997)*, observa-se que apesar da existência de um valor nas marcas detidas pelas empresas, o seu cálculo é extremamente difícil porque se trata muitas vezes de um conceito abstrato, um ativo intangível, e porque não existe uniformização nos critérios.

O valor da marca é referenciado como sendo o *goodwill* de um fundo de comércio, mas este valor inclui igualmente outros fatores intangíveis.

Segundo Agnieszka M. Winkler (Warp speed branding) e Martins (Branding), as **pesquisas de mercado** são dotadas de diversas técnicas sejam qualitativas, quantitativas, auditorias de marca, conversas ao telefone, entrevistas pessoais, simulações de consumo, atendimento e vendas, focus groups (discussão em grupo), painéis, enfim, todas tentam mostrar ou indicar aquilo que está escondido sob os rótulos, na



**Matriz RS**  
Porto Alegre  
Rua 24 de Outubro, 1681  
Conj. 1008/1009 Bairro Auxiliadora  
CEP: 90510-003 - CX Postal: 1434  
Fone: 0 XX 55 51 3022.5555  
Fax: 0 XX 55 51 3332.7696

**Escritórios**  
Rio Grande do Sul  
Santa Catarina  
Paraná  
São Paulo  
Rio de Janeiro  
Pernambuco

**C.R.M.**  
Central de Relacionamento Marpa  
DDG 0800.601.77.78  
**Portal Marpa**  
www.marpa.com.br  
e-mail: marpa@marpa.com.br

vida cotidiana dos consumidores. Quase todas acabam recorrendo a mapas perceptuais, matrizes, valores hierárquicos e outros para captar e armazenar as informações levantadas.

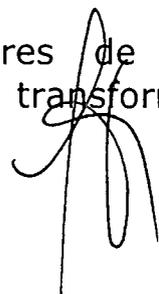
Todos esses esforços são muito válidos, e a maioria dos trabalhos pode realmente trazer informações úteis para a gestão tática da marca, principalmente pelo fato de as empresas encomendarem essas pesquisas de mercado, dedicando uma grande dose de energia e investimentos, quase sempre direcionada para o conhecimento do estado atual da marca.

Todavia, o que acaba mesmo movimentando a empresa são os dados relativos às "vantagens" auferidas pelo símbolo em seu palco corrente de atuação, principalmente informações como: volume de vendas; comportamento do preço; número de distribuidores; unidades vendidas em cada praça e outras.

A simples abordagem de mercado que visa registrar um dado momento da performance da marca, assume que os gestores dessa marca esperam que não irá acontecer nenhuma transformação abrupta no mercado que possa causar abalos na capacidade de vendas, e tampouco da transformação do comportamento dos consumidores. Isso pode ser verdade para um determinado número de indústrias, em categorias de produtos que mudaram muito pouco nos últimos anos, exceção apenas ao incremento no número de indústrias. Nesses casos, os consumidores são verdadeiramente os acionistas dessas marcas.

Ocorre que diversos indicadores de mercado apontam para um padrão de mercado que se transforma muito






**Matriz RS**  
 Porto Alegre  
 Rua 24 de Outubro, 1681  
 Conj. 1008/1009 Bairro Auxiliadora  
 CEP: 90510-003 - CX Postal: 1434  
 Fone: 0 XX 55 51 3022.5555  
 Fax: 0 XX 55 51 3332.7696

**Escritórios**  
 Rio Grande do Sul  
 Santa Catarina  
 Paraná  
 São Paulo  
 Rio de Janeiro  
 Pernambuco

**C.R.M.**  
 Central de Relacionamento Marpa  
 DDG 0800.601.77.78

**Portal Marpa**  
 www.marpa.com.br  
 e-mail: marpa@marpa.com.br



rapidamente, cada vez mais em função do consumidor, e cada vez menos em função da evolução independente das indústrias.

Por essa razão, as pesquisas de brand equity devem focar, além da medição do estado atual da marca no contexto das suas concorrentes, que elementos auxiliaram a estabelecer a marca no mercado podem converter-se em pilares de apoio para a imersão em novos segmentos, quem sabe muito mais inovadores, que a capacidade e visão das empresas que se deixam levar pelas pesquisas convencionais de mercado.

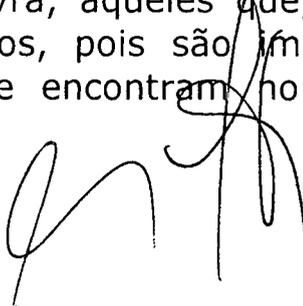
Uma empresa de publicidade e propaganda não pode fazer nada para fortalecer uma marca se a empresa possuidora da marca não se preocupa com a qualidade do serviço que presta.

Por derradeiro, cabe mencionar que os gestores são os principais responsáveis pelo cuidado com a marca, principalmente através da qualidade do serviço que a empresa presta.

## **2.2 - DA METODOLOGIA**

Nem todos os ativos (propriedades) de uma empresa costumam ser apresentados nas demonstrações financeiras das empresas (balanços), não sendo essa razão suficiente para deixarmos de acreditar que eles existem. Alguns desses ativos encontram-se sob a definição de "intangíveis" - conforme a interpretação da palavra, aqueles que, apesar de existentes, não podem ser tocados, pois são imateriais. Os ativos intangíveis normalmente se encontram no grupo dos

  
**Matriz RS**  
Porto Alegre  
Rua 24 de Outubro, 1681  
Conj. 1008/1009 Bairro Auxiliadora  
CEP: 90510-003 - CX Postal: 1434  
Fone: 0 XX 55 51 3022.5555  
Fax: 0 XX 55 51 3332.7696

  
**Escritórios**  
Rio Grande do Sul  
Santa Catarina  
Paraná  
São Paulo  
Rio de Janeiro  
Pernambuco

  
**C.R.M.**  
Central de Relacionamento Marpa  
DDG 0800.601.77.78  
**Portal Marpa**  
www.marpa.com.br  
e-mail: marpa@marpa.com.br



underlying assets (subjacentes – escondidos, mas implícitos), juntamente com alguns ativos monetários e ativos tangíveis.

O autor Gordon V. Smith (Trademark Valuation, Wiley, 1997) define o grupo de ativos intangíveis como sendo composto de:

**Direitos:** contratos de trabalho para reter pessoal altamente especializado; acordos de distribuição, armazenagem e estoque de mercadorias; crédito e vantagens financeiras; contratos de fornecimento vantajosos; licenças (por exemplo, em rotas aéreas ou em cotas de exportação e importação); contratos com o governo; direitos a receber pela criação ou desenvolvimento intelectual; franquias, etc.

**Relacionamentos:** força unificada de trabalho; relacionamentos com clientes, distribuidores e fornecedores.

Gordon comenta que apesar de numerosos avaliadores terem analisado, identificado e valorado muitos ativos intangíveis, sempre resta um valor residual, o qual é normalmente referido como goodwill ou going concern value, que, apesar de referidos em conjunto pela maioria dos profissionais, Gordon diz preferir analisá-los separadamente.

Para ele, going concern value é o elemento adicional de valor que se associa a um negócio em função da sua existência, como parte de um negócio estabelecido. Para isso, é preciso identificar qual é o custo para montar e organizar um sem-número de pequenos ativos e relacionamentos que fazem com que uma empresa funcione, como por exemplo, licenças municipais, estaduais e federais, registros em órgãos de classe, abertura de contas em bancos, documentação contábil,



**Matriz RS**  
Porto Alegre  
Rua 24 de Outubro, 1681  
Conj. 1008/1009 Bairro Auxiliadora  
CEP: 90510-003 - CX Postal: 1434  
Fone: 0 XX 55 51 3022.5555  
Fax: 0 XX 55 51 3332.7696

**Escritórios**  
Rio Grande do Sul  
Santa Catarina  
Paraná  
São Paulo  
Rio de Janeiro  
Pernambuco

**C.R.M.**  
Central de Relacionamento Marpa  
DDG 0800.601.77.78

**Portal Marpa**  
www.marpa.com.br  
e-mail: marpa@marpa.com.br



além de carimbos, papéis, canetas, etc., os quais são elementos de uma "empresa em funcionamento".

Ainda segundo Gordon, resta a compreensão do goodwill, o mais complexo e indefinível ativo intangível. Muitos igualam o goodwill à clientela ou à propensão dos consumidores e clientes a fazer compras repetitivas e recomendar a empresa, produto ou serviço para outros, como resultado de qualidade superior, experiências positivas de consumo, efeitos da comunicação e uma política de negócios a favor do mercado (descontos, facilidades e afins).

Outra definição bastante comum de goodwill é a presença de "ganhos excedentes". Ou seja, um negócio que possui um volume significativo de goodwill é levado a ter ganhos maiores do que os que exigem uma taxa maior de retorno sobre outros ativos da empresa. Há ainda os que definem goodwill como a diferença entre o valor da empresa como um todo (normalmente pelo valor das suas ações em bolsa nos mercados acionários do primeiro mundo) e o valor dos seus ativos identificados (em geral, dos tangíveis e do fluxo de caixa descontado).

O que todas essas classificações de ativos intangíveis demonstram, na verdade, é que todas as empresas são compostas de um complexo conjunto de ativos, algo que não podemos esquecer quando temos pela frente a missão de avaliar uma marca. Mesmo que na maioria dos casos ela seja destacadamente relevante no conjunto de propriedades da empresa devemos estar preparados para identificar a existência de outros ativos e avaliá-los, conforme o caso e o propósito da avaliação.

**Matriz RS**  
Porto Alegre  
Rua 24 de Outubro, 1681  
Conj. 1008/1009 Bairro Auxiliadora  
CEP: 90510-003 - CX Postal: 1434  
Fone: 0 XX 55 51 3022.5555  
Fax: 0 XX 55 51 3332.7696

**Escritórios**  
Rio Grande do Sul  
Santa Catarina  
Paraná  
São Paulo  
Rio de Janeiro  
Pernambuco

**C.R.M.**  
Central de Relacionamento Marpa  
DDG 0800.601.77.78

**Portal Marpa**  
www.marpa.com.br  
e-mail: marpa@marpa.com.br



Na visão contábil, o valor da empresa corresponde ao total de seus ativos. Quando há diferença entre o custo de aquisição dos ativos da empresa (registrado em balanço) e o valor corrente da empresa (por exemplo, no mercado de ações do primeiro mundo), surgem os ativos intangíveis.

Segundo *Gordon*, necessária também a discussão sobre as definições de valor, preço e custo, dado que são conceitos diferentes. Como o valor é a representação dos benefícios futuros de propriedade (no momento em que ocorre a compra desses direitos), ele se altera continuamente ao longo do tempo e de acordo com a finalidade a que o bem avaliado se destina. Preço e custo, por sua vez, são independentes do tempo e da finalidade.

Seguem alguns conceitos básicos de valor e custo, como descritos por Gordon:

**Valor de mercado (fair market value):** quantia pela qual uma propriedade seria (poderia ser) trocada entre um comprador e um vendedor, nenhum dos quais sob compulsão, ambos com total (adequado) conhecimento dos fatos relevantes e com imparcialidade. Pode ser também definido como o valor presente dos benefícios econômicos futuros advindos da propriedade.

**Custo original (histórico):** é o custo registrado em um momento anterior ao da compra, podendo representar um ponto de partida para a avaliação do custo de substituição.

**Custo contábil (book value):** representa o registro do custo original nos livros contábeis, incorporando procedimentos de depreciação. Ele é útil primariamente com um



**Matriz RS**  
Porto Alegre  
Rua 24 de Outubro, 1681  
Conj. 1008/1009 Bairro Auxiliadora  
CEP: 90510-003 - CX Postal: 1434  
Fone: 0 XX 55 51 3022.5555  
Fax: 0 XX 55 51 3332.7696

**Escritórios**  
Rio Grande do Sul  
Santa Catarina  
Paraná  
São Paulo  
Rio de Janeiro  
Pernambuco

**C.R.M.**  
Central de Relacionamento Marpa  
DDG 0800.601.77.78

**Portal Marpa**  
www.marpa.com.br  
e-mail: marpa@marpa.com.br



benchmark preliminar para o valor do intangível em questão, especialmente quando as ferramentas de medição de um valor mais preciso não estejam disponíveis (pesquisas, contabilidade marca a marca, balanços em moeda constante, entre outros).

**Custo de reprodução:** para uma marca o custo de reprodução é representado pelos custos de planejamento, design, pesquisa, registro legal, propaganda e promoção incorridos em seu desenvolvimento. Em certos casos, a depreciação contábil pode ser abatida.

**Custo de substituição:** representa o custo, na data da avaliação, de uma marca com utilidade equivalente, por exemplo, uma marca semelhante. Em certos casos, pode ser abatida a depreciação contábil. Seja qual for o propósito das avaliações, as empresas podem escolher uma ou mais dentre um bom número de metodologias de avaliação, de acordo com a maior ou menor experiência e reputação da consultoria avaliadora, ou os critérios previamente negociados e admitidos entre as partes.



**Matriz RS**  
Porto Alegre  
Rua 24 de Outubro, 1681  
Conj. 1008/1009 Bairro Auxiliadora  
CEP: 90510-003 - CX Postal: 1434  
Fone: 0 XX 55 51 3022.5555  
Fax: 0 XX 55 51 3332.7696

**Escritórios**  
Rio Grande do Sul  
Santa Catarina  
Paraná  
São Paulo  
Rio de Janeiro  
Pernambuco

**C.R.M.**  
Central de Relacionamento Marpa  
DDG 0800.601.77.78

**Portal Marpa**  
www.marpa.com.br  
e-mail: marpa@marpa.com.br

**3 – AVALIAÇÃO ECONÔMICA DA MARCA**

A Lei de Propriedade Industrial 9.279/96 equiparou marcas a bens móveis, para todos os efeitos legais.

A NBR-8977 especifica, dentre os métodos avaliatórios de bens móveis, o **Método da Renda**, equivalente, no caso de avaliação de marcas, ao **Método do Valor de Licenciamento**. Este método adota como value driver o potencial de geração de renda.

O valor econômico de uma marca está diretamente ligado a sua capacidade de gerar renda para a empresa.

Este valor tem como variáveis dependentes indicadores qualitativos e quantitativos, quais sejam:

⇒ Qualitativos: lealdade à marca, qualidade associada e conhecimento da marca.

⇒ Quantitativo: fluxos de caixa da empresa

**3.1 VALOR DE LICENCIAMENTO**

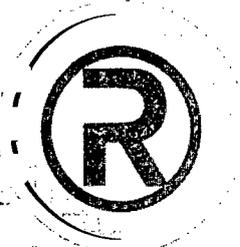
A projeção do fluxo de caixa da empresa para determinado período de tempo proporciona precificar o valor da marca a partir da renda atribuída a royalties pela licença de uso.

Os value drivers – variáveis que mais contribuem para a geração do valor – são:

**Matriz RS**  
Porto Alegre  
Rua 24 de Outubro, 1681  
Conj. 1008/1009 Bairro Auxiliadora  
CEP: 90510-003 - CX Postal: 1434  
Fone: 0 XX 55 51 3022.5555  
Fax: 0 XX 55 51 3332.7696

**Escritórios**  
Rio Grande do Sul  
Santa Catarina  
Paraná  
São Paulo  
Rio de Janeiro  
Pernambuco

**C.R.M.**  
Central de Relacionamento Marpa  
DDG 0800.601.77.78  
**Portal Marpa**  
www.marpa.com.br  
e-mail: marpa@marpa.com.br



- ⇒ Projeção da Receita ou Renda Anual
- ⇒ Prazo para a projeção da Receita (número de anos)
- ⇒ Taxa de desconto do fluxo de caixa
- ⇒ Taxa de Licenciamento
- ⇒ Custos diretos, depreciação, pessoal, encargos.

**3.2 PROJEÇÃO DAS RECEITAS**

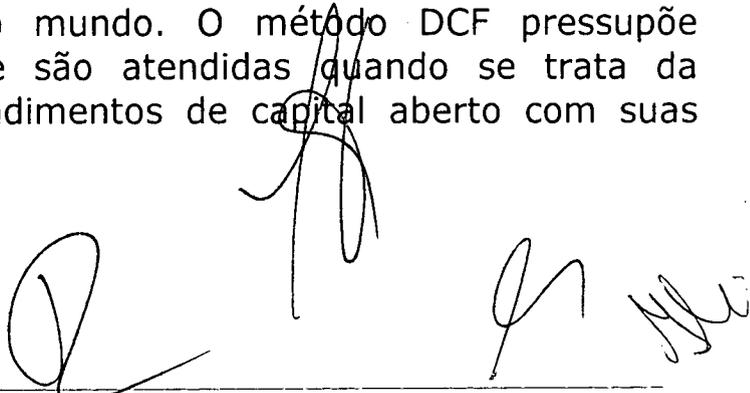
Foram consideradas as informações provenientes do Demonstrativo de Resultados e Balanço Patrimonial referente ao ano de 2005, último ano de atividade da empresa.

Considerou-se um cenário conservador com a projeção dos lucros brutos para os próximos 10 anos - prazo de revalidação do registro da marca - adotando-se um incremento anual de 5% da receita.

**3.3 TAXA DE DESCONTO**

O valor presente é obtido a partir do modelo DCF (Discounted Cash Flow) ou Fluxo de Caixa Descontado.

O processo de avaliação por Fluxo de Caixa Descontado é o mais tradicional e utilizado por profissionais e acadêmicos em todo o mundo. O método DCF pressupõe algumas condições, que são atendidas quando se trata da precificação de empreendimentos de capital aberto com suas



<p><b>Matriz RS</b> Porto Alegre Rua 24 de Outubro, 1681 Conj. 1008/1009 Bairro Auxiliadora CEP: 90510-003 - CX Postal: 1434 Fone: 0 XX 55 51 3022.5555 Fax: 0 XX 55 51 3332.7696</p>	<p><b>Escritórios</b> Rio Grande do Sul Santa Catarina Paraná São Paulo Rio de Janeiro Pernambuco</p>	<p><b>C.R.M.</b> Central de Relacionamento Marpa DDG 0800.601.77.78</p> <p><b>Portal Marpa</b> www.marpa.com.br e-mail: marpa@marpa.com.br</p>
---	---	--



954

ações negociadas em bolsa, as quais, por conseqüência, apresentam informações detalhadas e atualizadas disponíveis.

Contudo, quando se trata da precificação de empreendimentos de capital fechado (sem empreendimentos de capital aberto passíveis de comparação), ocorre a dificuldade de estimar o Custo Médio Ponderado de Capital ou determinação da Taxa de Desconto do fluxo, bem como as estimativas dos fluxos de caixa futuros, os dois pontos mais controversos do modelo DCF.

Para minorar os desvios da variável Custo Médio Ponderado de Capital (WACC – weighted average cost of capital) do empreendimento, adota-se, especificamente para o componente Custo do Capital Próprio, dados de mercados maduros com a adequação ao risco de países emergentes como o Brasil.

A avaliação por DCF no que tange à precificação de marcas é realizada a partir das receitas operacionais do empreendimento.

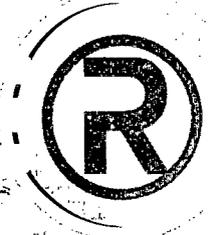
Como já mencionado, os pontos críticos para avaliação de uma empresa de capital fechado são o cálculo do custo do capital próprio e de terceiros e a estimativa dos fluxos de caixa.

A estimativa do custo do capital próprio e de terceiros (quando houver) apresenta dificuldade por não haver negociação de ações e títulos por parte da BOELTER no mercado.

**Matriz RS**  
Porto Alegre  
Rua 24 de Outubro, 1681  
Conj. 1008/1009 Bairro Auxiliadora  
CEP: 90510-003 - CX Postal: 1434  
Fone: 0 XX 55 51 3022.5555  
Fax: 0 XX 55 51 3332.7696

**Escritórios**  
Rio Grande do Sul  
Santa Catarina  
Paraná  
São Paulo  
Rio de Janeiro  
Pernambuco

**C.R.M.**  
Central de Relacionamento Marpa  
DDG 0800.601.77.78  
**Portal Marpa**  
www.marpa.com.br  
e-mail: marpa@marpa.com.br



A estimativa dos fluxos de caixa apresenta limitações, pois se restringe aos fundamentos do empreendimento e não, em estimativas de crescimentos elaboradas por analistas externos, eis que também não são publicados os demonstrativos com notas explicativas.

A despeito destas dificuldades a precificação de um empreendimento a partir do modelo DCF considera as variáveis mais importantes, quais sejam:

- ⇒ fluxos de caixa livres
- ⇒ taxa de desconto com a adoção do WACC
- ⇒ taxa de crescimento
- ⇒ período de projeção

As taxas consideradas em avaliações econômicas são determinadas de acordo com o tipo de empresa e respectivos riscos, tendo em vista o longo prazo de projeção do fluxo de caixa.

O Custo Médio Ponderado de Capital (WACC) se trata do melhor modelo de taxa de desconto para o DCF e com especial atenção ao seu componente Custo do Capital Próprio mensurado através do Modelo CAPM (Capital Assets Pricing Model – Modelo de Precificação de Ativos Financeiros).

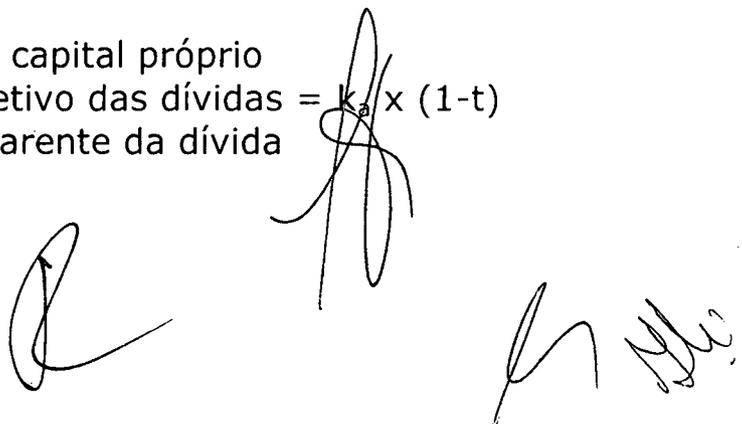
$$WACC = k_e (E/D+E) + k_d (D/D+E)$$

Onde:

$k_e$  = custo do capital próprio

$k_d$  = custo efetivo das dívidas =  $k_a \times (1-t)$

$k_a$  = custo aparente da dívida

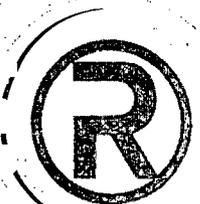


**Matriz RS**  
Porto Alegre  
Rua 24 de Outubro, 1681  
Conj. 1008/1009 Bairro Auxiliadora  
CEP: 90510-003 - CX Postal: 1434  
Fone: 0 XX 55 51 3022.5555  
Fax: 0 XX 55 51 3332.7696

**Escritórios**  
Rio Grande do Sul  
Santa Catarina  
Paraná  
São Paulo  
Rio de Janeiro  
Pernambuco

**C.R.M.**  
Central de Relacionamento Marpa  
DDG 0800.601.77.78

**Portal Marpa**  
www.marpa.com.br  
e-mail: marpa@marpa.com.br



t= somatório das alíquotas do Imposto de Renda e da Contribuição Social sobre o Lucro líquido.

E= valor de mercado do capital próprio

D= valor de mercado das dívidas

O CAPM tem sua base no binômio risco-retorno. É construído sobre a premissa de que a variância dos retornos é a medida de risco apropriada, mas apenas aquela porção de variação que é não-diversificável – risco sistemático, o que não pode ser eliminado pela diversificação dos investimentos – (grifo nosso) é recompensada. O modelo mede essa variância não-diversificável usando uma estimativa beta, e relaciona os retornos esperados a essa estimativa beta.<sup>1</sup>

A equação do retorno<sup>2</sup>, dada pelo CAPM, de um ativo de risco, é composta por:

1) um componente de retorno obtido em aplicações à taxa livre de risco;

2) um componente de retorno formado pelo prêmio em função da aplicação no mercado de títulos de risco (diferença entre o retorno esperado do portfólio de mercado e a taxa livre de risco), multiplicado pelo beta do ativo.

$$E_{R_j} = R_f + \beta [E(R_m) - R_f]$$

Onde:

$E_{R_j}$  = retorno esperado do título "j"

<sup>1</sup> Damodaran. Avaliação de Investimentos. 1999.

<sup>2</sup> Bruni, Adriano Leal. As Decisões de Investimentos. 2003.







$R_f$  = taxa livre de risco

$E(R_m)$  = retorno esperado do mercado

$[E(R_m) - R_f]$  = prêmio de risco de mercado

$\beta$  = coeficiente de risco sistemático (beta) do título

"j"

Contudo, este modelo de cálculo do custo do capital próprio apresenta deficiências quando de sua aplicação na precificação de empresas de capital fechado.

Utilizamos no presente trabalho o modelo<sup>3</sup> de cálculo do custo do capital próprio, a seguir discriminado, com aplicação em empreendimentos de capital fechado, quando não há empresas comparáveis com papéis negociados em bolsa:

$K_e = R_f + \beta$  (prêmio de risco em mercados maduros) +  $\lambda$  (prêmio de risco do país)

Onde<sup>4</sup>:

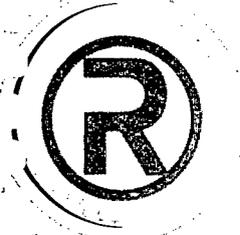
$k_e$  = custo do capital próprio

$R_f$  = taxa de remuneração dos bônus do governo norte-americano (10 ou 30 anos)

$\beta$  = beta médio desalavancado do setor norte-americano compatível com o setor do empreendimento estrangeiro em análise (brasileira), alavancado pela estrutura de capital da empresa estrangeira.

<sup>3</sup> Damodaran, Aswath. 1999. Estimating risk parameters.

<sup>4</sup> Tomazoni, Tarcísio; Menezes, Emílio Araújo. 2001.



**Matriz RS**  
Porto Alegre  
Rua 24 de Outubro, 1681  
Conj. 1008/1009 Bairro Auxiliadora  
CEP: 90510-003 - CX Postal: 1434  
Fone: 0 XX 55 51 3022.5555  
Fax: 0 XX 55 51 3332.7696

**Escritórios**  
Rio Grande do Sul  
Santa Catarina  
Paraná  
São Paulo  
Rio de Janeiro  
Pernambuco

**C.R.M.**  
Central de Relacionamento Marpa  
DDG 0800.601.77.78  
**Portal Marpa**  
www.marpa.com.br  
e-mail: marpa@marpa.com.br

Prêmio de risco em mercados maduros= prêmio histórico (média geométrica) das ações de empresas norte-americanas sobre os bônus do governo norte-americano (duração compatível com a dos bônus escolhidos como taxas livres de risco)

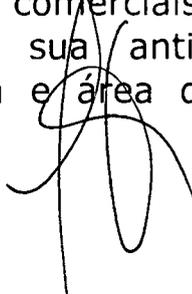
$\lambda$  = grau de exposição da companhia avaliada ao prêmio de risco de seu país (no caso, Brasil)

Prêmio de risco do país= medida de risco do país x [(desvio-padrão anualizado do índice de ações IBOVESP/ desvio-padrão anualizado do bônus corporativo do Brasil)] ou de forma simplificada, contemplando um maior risco, a taxa Selic subtraída da inflação.

Contudo, por ser empresa fora de operação se considerou a taxa de maior risco, a taxa Selic.

**3.4 TAXA DE LICENCIAMENTO**

O setor de atuação da  **BOELTER** exige qualidade dos produtos, preços competitivos e excelência no atendimento. As taxas de licenciamento pela exploração de marcas comerciais seguem os percentuais médios das demais franquias comerciais, variando de 1% a 5,00%. Levando-se em conta a sua antiguidade, qualidade associada, qualidade intrínseca e área de influência, foi definido o percentual de 1,25%.



**Matriz RS**  
Porto Alegre  
Rua 24 de Outubro, 1681  
Conj. 1008/1009 Bairro Auxiliadora  
CEP: 90510-003 - CX Postal: 1434  
Fone: 0 XX 55 51 3022.5555  
Fax: 0 XX 55 51 3332.7696

**Escritórios**  
Rio Grande do Sul  
Santa Catarina  
Paraná  
São Paulo  
Rio de Janeiro  
Pernambuco

**C.R.M.**  
Central de Relacionamento Marpa  
DDG 0800.601.77.78

**Portal Marpa**  
www.marpa.com.br  
e-mail: marpa@marpa.com.br

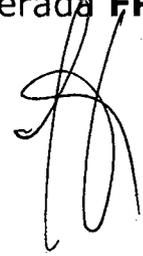
Para determinar a taxa de licenciamento foram levadas em conta as seguintes variáveis:

⇒ **Área de Influência:** a marca  **BOELTER** atingia, quando da operação da empresa, o território nacional e internacional.

⇒ **Antiguidade:** a marca  **BOELTER** está consolidada no mercado.

⇒ **Qualidade Associada:** não foram obtidas informações sobre a identidade da marca  **BOELTER** com o público consumidor.

⇒ **Qualidade Intrínseca:** é determinada segundo os conceitos de marca forte e marca fraca. Uma marca é considerada forte desde que tenha destaque na sua forma de expressão, que seja original e não tenha cunho evocativo. Deve ser, sobretudo, de difícil similaridade e quando mencionado remeter imediatamente à imagem que ela projeta. Por este conceito, a marca  **BOELTER** é considerada **FRACA**.



**Matriz RS**  
Porto Alegre  
Rua 24 de Outubro, 1681  
Conj. 1008/1009 Bairro Auxiliadora  
CEP: 90510-003 - CX Postal: 1434  
Fone: 0 XX 55 51 3022.5555  
Fax: 0 XX 55 51 3332.7696

**Escritórios**  
Rio Grande do Sul  
Santa Catarina  
Paraná  
São Paulo  
Rio de Janeiro  
Pernambuco

**C.R.M.**  
Central de Relacionamento Marpa  
DDG 0800.601.77.78

**Portal Marpa**  
www.marpa.com.br  
e-mail: marpa@marpa.com.br

**3.5 AVALIAÇÃO DA MARCA**

A avaliação é o resultado da fórmula:

$VEM^* = [Valor\ Presente\ Total \times taxa\ licenciamento]$

\* valor econômico

A planilha abaixo estabelece o valor presente total - VPT - estimado a partir dos fluxos de caixa futuros.

ANO	(R\$)	VALOR PRESENTE (R\$)
2005	3.062.290,00	
2006	3.215.404,50	2.820.530,26
2007	3.376.174,73	2.597.856,82
2008	3.544.983,46	2.392.762,86
2009	3.722.232,63	2.203.860,53
2010	3.908.344,27	2.029.871,54
2011	4.103.761,48	1.869.618,52
2012	4.308.949,55	1.722.017,06
2013	4.524.397,03	1.586.068,35
2014	4.750.616,88	1.460.852,42
2015	4.988.147,73	1.345.521,97
	<b>43.505.302,26</b>	<b>20.028.960,35</b>

VPT= R\$ 20.028.960,35

Taxa de Licenciamento= 1,25%

VEM= R\$ 250.362,00 (duzentos e cinquenta mil trezentos e sessenta e dois reais).



**Matriz RS**  
Porto Alegre  
Rua 24 de Outubro, 1681  
Conj. 1008/1009 Bairro Auxiliadora  
CEP: 90510-003 - CX Postal: 1434  
Fone: 0 XX 55 51 3022.5555  
Fax: 0 XX 55 51 3332.7696

**Escritórios**  
Rio Grande do Sul  
Santa Catarina  
Paraná  
São Paulo  
Rio de Janeiro  
Pernambuco

**C.R.M.**  
Central de Relacionamento Marpa  
DDG 0800.601.77.78  
**Portal Marpa**  
www.marpa.com.br  
e-mail: marpa@marpa.com.br

#### 4. PARECER CONCLUSIVO

Da análise do até aqui exposto foi possível precificar o valor encontrado para apropriar o valor do bem

intangível -  **BOELTER**

Assim sendo, tudo visto e examinado, temos as condições técnicas de concluir como adequado o seguinte

**VALOR ECONÔMICO DA MARCA  BOELTER: R\$ 250.362,00 (duzentos e cinquenta mil trezentos e sessenta e dois reais).**

O presente trabalho é composto de 26 páginas digitadas estando anexado o Demonstrativo de Resultados e Balanço Patrimonial referente a 2005.

Fica a empresa signatária à disposição da contratante para quaisquer esclarecimentos necessários.

