

RELATÓRIO DE ATIVIDADES

**Gestto** Gestão do  
Patrimônio  
Público

Cliente: Prefeitura Municipal de Atílio Vivacqua - ES  
Serviço: Leilão Eletrônico - 001-2024  
Ref.: GST 020/2024  
Em: 19/04/2024

Tecnologia licenciada: **beedz**

À  
Prefeitura de Atilio Vivacqua  
Atilio Vivacqua - ES

**At.:** Sr. Paulo Caldeira Burock Junior  
Chefe de Gabinete

**Ref.:** Relatório de Avaliação de Lotes – Leilão 01/2024 – Bens Móveis

Sr. Secretário,

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 18 (dezoito) 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.

**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

Tecnologia licenciada: **beedz**

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) Em se tratando de venda de bens/lotes de instituições públicas do tipo Prefeitura Municipal enfrentamos dificuldades adicionais que fazem com que os valores sejam mais baixos ainda, a saber:

Tecnologia licenciada:

**beedz**

- Em geral, o estado de conservação dos bens de prefeituras municipais são péssimos;
  - Há um índice grande de problemas com documentação de veículos em geral, ocorrendo muitos atrasos na entrega e transferência desses tipos de bens;
  - Há muitos problemas de vendas canceladas por parte das prefeituras municipais por problemas identificados nos lotes posteriormente à realização do leilão;
  - Eventuais reclamações de arrematantes com erros/problemas cometidos por prefeituras incorrem em extensos prazos de respostas e uma enorme morosidade imposta pela burocracia inerente à administração pública.
- 9) Essas dificuldades adicionais fazem com que o mercado de compradores em potencial avalie com mais cautela e conservadorismo a aquisição de bens/lotes em leilões de prefeituras municipais;
- 10) 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**;
- 11) O que a prefeitura municipal deve observar é se o mercado comprador realmente foi atingido através do trabalho de publicidade;
- 12) 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;
- 13) 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;
- 14) 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.: 9B05C682D1B224827, Loc.: Simes/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%
Mauroci	3	R\$ 7.500,00	R\$ 11.500,00	127,78%
tofpip	4	R\$ 9.500,00	R\$ 11.000,00	122,22%
jislivetra	3	R\$ 9.750,00	R\$ 10.750,00	119,44%
drimbo	1	R\$ 9.250,00	R\$ 9.250,00	102,78%
jaesinter	1	R\$ 9.000,00	R\$ 9.000,00	100,00%
VANDER	1	R\$ 8.750,00	R\$ 8.750,00	97,22%
brunocilian	2	R\$ 7.750,00	R\$ 8.500,00	94,44%
andersonf	1	R\$ 8.250,00	R\$ 8.250,00	91,67%
deivao	2	R\$ 7.000,00	R\$ 7.250,00	80,56%
camilo2	2	R\$ 6.250,00	R\$ 6.750,00	75,00%
dbataha	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		

- 15) 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;
- 16) Outrossim, sugerimos que essa avaliação seja deferida pela Prefeitura para que possamos garantir liquidez nesse leilão;

Tecnologia licenciada: **beedz**

17) Anexamos, portando, à presente missiva, os seguintes documentos:

- a) Laudo de Avaliação de Bens Móveis, assinado por nosso engenheiro responsável **(Anexo 01)**;
- b) Relatório de Loteamento, contendo descrição sucinta dos lotes e fotografias **(Anexo 02)**;
- c) 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)**;

18) Diante do exposto, precisamos de um retorno dessa prefeitura com relação à:

- VMVs definidos para cada lote (RAL assinado pela Prefeitura);
- Dados completos de conta corrente para repasse dos valores dos lances vencedores;
- Dados completos do servidor público que conduzirá oficialmente o leilão, à luz do art. 53 da lei 8.666;
- Edital de Leilão aprovado pela procuradoria;
- Data prevista de publicação do edital para programarmos uma data e hora de realização do leilão.

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

Atenciosamente,

**Gianpierre Santana**  
(27) 99890-8525  
[gian@gestto.com.br](mailto:gian@gestto.com.br)

De Acordo:

---

Sr. Paulo Caldeira Burock Junior  
Chefe de Gabinete

Tecnologia licenciada:

**beedz**

# **ANEXO 01**

**(Laudo de Avaliação de Bens Inservíveis)**

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

# **Gestto**

**Avaliação Patrimonial**

*Cliente: Prefeitura Municipal de Atílio Vivacqua- ES  
Serviço: Avaliação de Lotes para Venda em Leilão  
Ref.: GST 020/2024  
Em: 19/04/2024*

Tecnologia licenciada: **beedz**

[www.gestto.com.br](http://www.gestto.com.br)

# LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

GST 020/2024

## SOLICITANTE

---

PREFEITURA MUNICIPAL DE ATÍLIO VIVACQUA

## PROPRIETÁRIO

---

PREFEITURA MUNICIPAL DE ATÍLIO VIVACQUA

## LOCALIZAÇÃO DOS BENS

---

ATÍLIO VIVACQUA - ES

## FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

---

Valor de Liquidação Forçada  
Venda em Leilão

## DATA BASE

---

19/04/2024

Tecnologia licenciada:

**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

Tecnologia licenciada: **beedz**

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.

Tecnologia licenciada: **beedz**

## 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 irrecuperáveis 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.

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 infectocontagiosas, 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.

Tecnologia licenciada: **beedz**

### 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, 19 de abril 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

Tecnologia licenciada:

**beedz**

# **ANEXO 02**

**(Relatório de Loteamento)**

# *Gestto*

*Leilão Oficial Online*



MUNICÍPIO DE  
**ATÍLIO VIVACQUA**

## RELATÓRIO DE LOTEAMENTO

**Comitente:** PREFEITURA MUNICIPAL DE ATÍLIO VIVACQUA

**Ativos de destaque:** BENS MOVÉIS E SUCATAS

**Pregão Eletrônico**

**Total de lotes: 18**

**Valor total estimado de recuperação: R\$ 348.000,00**

**Dúvidas ligar: Gianpierre (27) 99890-8525**

## LOTE

1

PÁ CARREGADEIRA VOLVO L60E



# Gestto

Leilão Oficial Online



LOTE

2

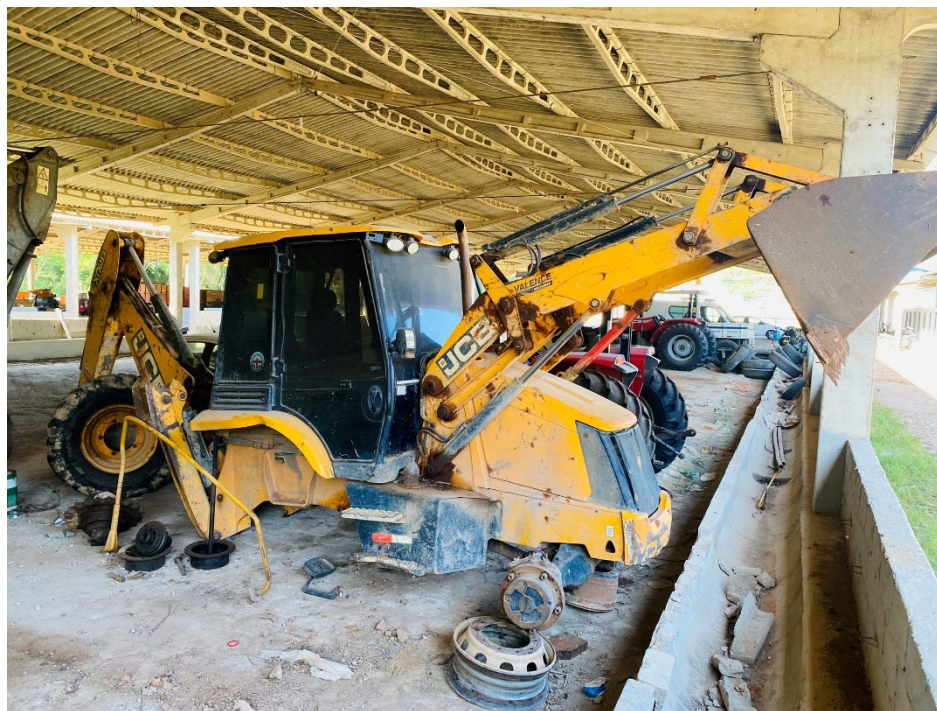
ESCAVADEIRA VOLVO EC140



## LOTE

3

RETROESCAVADEIRA JCB 3CX



## LOTE

4

CAMINHÃO IVECO TECTOR 150E21, ANO: 2017/2018, PLACA: PPV-7115



# Gestto

Leilão Oficial Online

LOTE

5 ÔNIBUS VW 15190 EOD, ANO: 2011/2011, PLACA: MTG-5850



## LOTE

6

ÔNIBUS MB NEOBUS, ANO: 2009/2009, PLACA: LKZ-4713



# Gestto

Leilão Oficial Online



LOTE

7

ÔNIBUS MB COMIL, ANO: 2007/2008, PLACA: MQO-3739



## LOTE

8

FORD TRANSIT, ANO: 2012/2012, PLACA: MTG-5874



## LOTE

9

GM MONTANA, ANO: 2014/2014, PLACA: OYF2E72



## LOTE

10

FIAT DOBLO 1.8, ANO: 2015/2015, PLACA: PPE-3820



## LOTE

11

FIAT DOBLO 1.8, ANO: 2012/2013, PLACA: MTG-5873



## LOTE

12

FIAT UNO, ANO: 2011/2012, PLACA: MTG-5846



## LOTE

13

SUCATA DE ARCONDICIONADO



## LOTE

14

SUCATA DE INFORMÁTICA



## LOTE

15

SUCATA DE ELETRODOMÉSTICO



## LOTE

16

SUCATA HOSPITALAR



## LOTE

17

SUCATA DIVERSAS



## LOTE

18

SUCATA AUTOCLAVE



# **ANEXO 03**

**(RAL – Relatório de Avaliação de Lotes)**

# RELAÇÃO DE AVALIAÇÃO DE LOTES

MUNICÍPIO DE DIVINO DE ATÍLIO VIVACQUA 01/2024



18/04/2024

LOTE Nº	DESCRIÇÃO	VMV - FINAL
		R\$ 348.000,00
1	PÁ CARREGADEIRA VOLVO L60E	R\$ 140.000,00
2	ESCAVADEIRA VOLVO EC140	R\$ 60.000,00
3	RETROESCAVADEIRA JCB 3CX	R\$ 35.000,00
4	CAMINHÃO IVECO TECTOR 150E21, ANO: 2017/2018, PLACA: PPV-7115	R\$ 30.000,00
5	ÔNIBUS VW 15190 EOD, ANO: 2011/2011, PLACA: MTG-5850	R\$ 18.000,00
6	ÔNIBUS MB NEOBUS, ANO: 2009/2009, PLACA: LKZ-4713	R\$ 14.000,00
7	ÔNIBUS MB COMIL, ANO: 2007/2008, PLACA: MQO-3739	R\$ 11.000,00
8	FORD TRANSIT, ANO: 2012/2012, PLACA: MTG-5874	R\$ 7.000,00
9	GM MONTANA, ANO: 2014/2014, PLACA: OYF2E72	R\$ 9.000,00
10	FIAT DOBLO 1.8, ANO: 2015/2015, PLACA: PPE-3820	R\$ 8.000,00
11	FIAT DOBLO 1.8, ANO: 2012/2013, PLACA: MTG-5873	R\$ 8.000,00
12	FIAT UNO, ANO: 2011/2012, PLACA: MTG-5846	R\$ 4.000,00
13	SUCATA DE ARCONDICIONADO	R\$ 800,00
14	SUCATA DE INFORMATICA	R\$ 700,00
15	SUCATA DE ELETRODOMÉSTICO	R\$ 1.000,00
16	SUCATA HOSPITALAR	R\$ 500,00
17	SUCATA DIVERSAS	R\$ 500,00
18	SUCATA DE AUTOCLAVE	R\$ 500,00