

Laudo de Reavaliação

ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES CSO LTDA.

Reavaliação do ACERVO TÉCNICO DE OBRAS

DA ATIVIDADE DE ENGENHARIA

DE

**ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES CSO LTDA.
Rua Ezequiel Freire, 51 – Sala 25, Santana - São Paulo – São
Paulo – CEP 02.034-000**

LAUDO AT/2021



SUMÁRIO

1. INTERESSADO	03
2. PROPRIETÁRIO	03
3. DOCUMENTOS/REGISTROS	03
4. OBJETO DA AVALIAÇÃO	03/04
5. METODOLOGIAS EMPREGADAS	04/05
6. HISTÓRICO EMPRESARIAL	05
7. CONCEITOS E CONSIDERAÇÕES	05/06
8. RESUMO	06/07
9. ENCERRAMENTO.....	07



1. INTERESSADO

ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES CSO LTDA.
Rua Ezequiel Freire, 51 – Sala 25, Santana – São Paulo/SP, CEP 02.034-000.

2. PROPRIETÁRIO

ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES CSO LTDA.
Rua Ezequiel Freire, 51 – Sala 25, Santana – São Paulo/SP, CEP 02.034-000.
CNPJ 01.747.103/0001-82.

3. DOCUMENTAÇÃO/REGISTRO

Esta Reavaliação foi realizada com base nos registros de Certidão de Acervo Técnico – CTA, registrado nos devidos CONSELHOS REGIONAIS DE ENGENHARIA competente, atestados emitidos em processo de acervo, contratos finalizados em fase de atestação, e nos Balanços dos últimos 5 exercícios, como data de avaliação 30/04/2021.

4. OBJETO DA AVALIAÇÃO

- 4.1 O presente trabalho avaliatório foi elaborado por solicitação da Diretoria da **ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES CSO LTDA.**, para o seu próprio Acervo Técnico, objetivando a determinação do valor atual para o referido patrimônio.
- 4.2 Ao signatário foi informado que o presente trabalho avaliatório da **ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES CSO LTDA.**, situado na Rua Ezequiel Freire, 51 – Sala 25, Santana – São Paulo/SP, CEP 02.034-000, se destina a valorar o seu ACERVO TÉCNICO, na listagem de controle, motivo pelo qual a cifra registrada ao termo deste relatório deverá expressar seu justo, real possível valor de mercado, em sua data de 31/12/2018.
- 4.3 Por real valor de mercado entende-se o valor pelo qual um vendedor negociaria um bem com um comprador, ambos desejosos de transacionar, sem que haja pressões anormais a nenhum sujeito (Manual e Terminologia de Avaliações - AIREA - 5a. edição).



- 4.4 Procurou-se justificar as conclusões, fornecendo-se as bases para julgamento dos critérios adotados e os elementos que pareceram indispensáveis à perfeita compreensão dos números adotados, embora evitando descrições e fundamentações prolixas dos dados colhidos e analisados.
- 4.5 Pressupõem-se que as características fornecidas ao signatário estejam corretas, e que as informações fornecidas por terceiros merecem fé.
- 4.6 Nenhum conjunto, parte, ou referência deste laudo, pode ser incluído em qualquer documento, declaração, circular ou ser fornecida a terceiros, na forma ou contexto no qual aparece, sem prévia autorização por escrito da PJ SAMPAIO ME.
- 4.7 Este relatório é apresentado em uma via, não devendo qualquer informação parcial ser tomada como conclusiva ou absoluta.

5. METODOLOGIAS EMPREGADAS

5.1 METODOLOGIA

Para apuração do real e possível valor de mercado dos Acervos Técnicos ora em análise, foram considerados: a capacidade de realização de obras, vistas ao valor de faturamento dos últimos 5 exercícios, e demais contas dos balanços, o valor de contribuição marginal na capacidade, tipo de obras e valores de contratos, bem como a metrficação do menu de atividades executadas.

Para efeito de consideração de volume de metrficação de obras, foram anotados acervos/contratos do período de 15/10/1999 a 31/12/2018, não representando o total dos Acervos TÉCNICOS da Sociedade.

Para efeito de valoração dos Acervos Técnicos foram considerados os acervos do período de 15/10/1999 a 31/12/2018, em virtude da volatilidade na moeda.

Em consonância com esses elementos foi extraído a valoração dos acervos técnicos vistas a possibilidade mensuração de transferência e de transferência de tecnologia, dentro de um volume possível de atendimento ora contemplando a estrutura da sociedade.

5.2 VERIFICAÇÃO

É o exame circunstanciado e a conseqüente descrição dos acervos técnicos. Visa classificar os objetos da avaliação, em relação ao universo que pertencem.



Durante os trabalhos de verificação, fixamos para cada item avaliando, um conceito sobre sua descrição, data, tipo de obra, contrato, valores e atividade executada.

5.3 DEPRECIAÇÃO

No estudo, trabalho em referência não se aplica os conceitos e critérios de depreciação.

5.4 DOCUMENTAÇÃO

Todos os documentos analisados, e objeto de estudo deste LAUDO foram elaborados pela administração da CSO, Contratantes e Conselhos Regionais.

6. HISTÓRICO EMPRESARIAL

ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES CSO LTDA., Fundada em 26/03/1997, desenvolvendo nestes 24 anos de trabalho considerável expertise em obras de ARTE, hoje referência no cenário nacional.

Acumulado neste tempo de existência know-hall, em construções pesadas, na construção manutenção de estradas, rodovias, obras de arte, pavimentação, produção de massa asfáltica, e todos os demais sub serviços, ou serviços de base para consecução, como sub-base, drenagem, etc....

Tendo vencido várias crises econômicas, crises políticas, realmente traduzindo a sua vocação empresarial, e acumulando nestes 24 anos de atividade robustez, musculatura, quantidade substancial de volume de obras executas, e um rol de Acervos Técnicos considerável, possibilitando a Sociedade a participação nos mais diversos tipos de licitações de Obras Públicas.

7. CONCEITO E CONSIDERAÇÕES

O objeto principal deste trabalho é conhecer real possível valor dos Acervos Técnicos, o qual consiste em um documento oficial emitido por um CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA, tendo como base a informação fática de um contrato para realização de uma determinada OBRA, com especificações técnicas definidas, com a devida informação do contratante confirmando a execução do contrato e a entrega definitiva da obra.

Este Acervo Técnico, especifica a empresa executora do contrato/obra aferindo a ela a executora da obra a qualificação e competência técnica para a execução daquele tipo de Obra.

Este Acervo Técnico também especifica e informa o Engenheiro responsável pela obra. Subentendemos assim que para a contratação de uma determinada obra se faz necessário a capacitação técnica de uma determinada empresa, como



também um(a) profissional Engenheiro com acervo técnico que atenda aquele determinado tipo de obra em tela.

Posto isto, no condão de precificar e avaliar este extenso rol de Acervo Técnico, de obras realizadas que data de 15/10/1999 a 01/07/2017, nortearmos nosso trabalho em validar um valor, que de o real e possível valor no sentido da capacidade que estes Acervos Técnicos terão em gerar novos contratos/negócios, independentemente do quanto de resultado que estes contratos poderão gerar, preponderantemente pelos seguintes motivos: 1º Política pública de Obras; 2º Volatilidade do mercado em função do custo dos insumos vistas a política internacional de preços, exemplos o preço do petróleo e gás, que é base principal no preparo da massa asfáltica, utilizada na pavimentação de estradas, ruas e rodovias; 3º o fluxo de caixa dos entes públicos, em função de que 100% dos contratos é com entes públicos, em casos práticos com a Sociedade já ocorreram situação de inadimplência superior a 24 meses, com investimentos altíssimos e mobilizações de equipamento e pessoal expressivas, e por fim; 4º considerando hoje a crise instalada na construção pesada em geral que depende de investimentos públicos, ocorreu um desequilíbrio em oferta e procura, existe uma tendência atual de que os contratantes de obras públicas leiloem seus contratos e sem uma definição de preços em geral os licitantes estejam praticando preços muitas vezes inexequíveis.

Obedecendo este critério e lógica, como poderá ser observado em seus anexos, a Sociedade obteve volume de faturamento da ordem total de R\$ 683.647.616,78 (seiscentos e oitenta e três milhões, seiscentos e quarenta e sete mil, seiscentos e dezesseis reais e setenta e oito centavos), no período de 2012 a 2017, e uma média anual destes faturamento no valor de R\$ 136.729.523,36 (Cento e trinta e seis milhões setecentos e vinte e nove mil, quinhentos e vinte e três reais e trinta e seis centavos).

Considerando que na atualidade há um excesso de oferta de locação de equipamentos para execução de obras a baixa custo.

Considerando que o valor facial dos contratos acervados de 15/10/1999 a 01/07/2017 parcialmente somam R\$ 610.883.902,94 (Seiscentos e dez milhões, oitocentos e oitenta e três mil, novecentos e dois reais e noventa e quatro centavos).

Considerando que o início da atividade da Sociedade data de 26/03/1997.

Considerando que a sua atividade mais intensa e de maior volume não é representado pelos últimos cinco anos de análise, tendo em vista a capilaridade Nacional.

Considerando que em regra geral nas licitações é exigido que as empresas licitantes, possua em seu PL o valor correspondente a 10% ao valor total do contrato, bem como qualificação técnica representada pela especificação dos seus Acervos.

Considerando que os valores ora informados já não foram fruto de uma primeira avaliação em 2017, sendo utilizados os valores faciais originais, contratos, acervos e balanços.

Considerando o a redução drástica de faturamento dos últimos 5 anos.

Considerando seus índices econômico financeiro.



Considerando o ingresso da Sociedade numa Recuperação Judicial, para salvaguardar a possibilidade de sua continuidade.

8. RESUMO

Observadas as premissas da avaliação e com as considerações feitas aos bens em estudo, tem-se o valor avaliado para os Acervos Técnicos, na situação em 30/04/2021 da empresa **ENGENHARIA E CONSTRUÇÕES CSO LTDA.**, de:

TOTAL AVALIADO..... R\$ 6.108.839,02

(Seis milhões cento e oito mil, oitocentos e trinta e nove reais e dois centavos)

9. ENCERRAMENTO

Encerrados os trabalhos, foi redigido e impresso este **LAUDO DE AVALIAÇÃO**, que se compõe de 8 (oito) folhas escritas de um só lado, incluindo os anexos, tendo sido então todas rubricadas, menos a última, que segue datada e assinada.

São Paulo, 30 de abril de 2021.



PJ Sampaio ME

CNPJ 09.445.955/0001-27

