

LAUDO PERICIAL

SUMÁRIO

- I – CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES**
- II – VISTORIA**
- III – CONSIDERAÇÕES SOBRE O SISTEMA FOTOVOLTAICO PENHORADO NA DEMANDA**
- IV – METODOLOGIA E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS**
- V – ESTIMATIVA DE VALOR DO SISTEMA FOTOVOLTAICO**
- VI – CONSIDERAÇÕES FINAIS**
- VII – CONCLUSÕES**

ANEXOS

ANEXO I – Imagens Fotográficas realizadas durante a Vistoria

I - CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES:

Este Laudo Pericial tem como objetivo fornecer informações e esclarecer os fatos relacionados a Ação de Execução de Título Extrajudicial proposta pelo Banco do Brasil S. A. contra o Lumiere Executive Hotel Ltda. e seus representantes.

O Banco do Brasil emitiu em favor do Lumiere Executive Hotel uma Cédula de Crédito Bancário no valor de R\$ 180.000,00 (cento e oitenta mil reais), a qual deveria ser quitada em 57 parcelas mensais, no entanto, os representantes do Lumiere Executive Hotel passaram a enfrentar dificuldades após o falecimento do Sr. Ugo Benedito Martinho, e em virtude disto não conseguiram manter os pagamentos em dia, vindo a inadimplir o compromisso com o Banco.

E como as tentativas de conciliação não deram resultado, não restou outra alternativa ao Banco do Brasil além de propor a presente Ação de Execução, na qual o Banco está pleiteando a alienação dos bens deixados em garantia para a quitação do saldo devedor, sendo que o bem penhorado na presente Demanda trata-se de um Sistema Fotovoltaico, composto de 131 módulos fotovoltaicos, 01 inversor fotovoltaico Growatt de 50 KW e todos os materiais utilizados na instalação, conforme registrado no Termo de Penhora à página 879, o quais estão instalados no Edifício Sede do Lumiere Executive Hotel, localizado na Rua José Teodoro, n° 11, Centro, na cidade de Assis - SP.

Neste contexto, foi solicitado pelo Banco do Brasil, e autorizado pelo Juízo, a avaliação do referido Sistema Fotovoltaico com o objetivo de trazer a Demanda um valor realista para este equipamento, uma vez que o Oficial de Justiça na diligência realizada no local manifestou não ter conhecimento técnico para tal avaliação.

II - VISTORIA:

A Vistoria ao Edifício Sede do Lumiere Executive Hotel foi realizada na data de 18 de Setembro de 2025, sendo que nenhuma das partes compareceu ao local, ou seja, não foi possível ter acesso ao interior do Edifício para uma inspeção detalhada do Sistema Fotovoltaico, de qualquer maneira, mesmo não tendo acesso ao interior do Edifício foi possível constatar que o equipamento encontra-se adequadamente instalado e em perfeito funcionamento, pois ao se inspecionar o Medidor Eletrônico de Energia Elétrica do Edifício foi constatado que o Sistema Fotovoltaico está fornecendo energia elétrica para o sistema da Energisa, pois no referido Medidor de Energia Elétrica foi registrado através de imagens fotográficas que a Bateria está em boas condições, pois a informação registrada no visor assim indicava, além de também registrar que o Sistema Fotovoltaico está ativo e gerando energia para o sistema da Energisa, pois a informação registrada no visor indica até mesmo a quantidade de energia gerada/fornecida para o sistema de energia da Energisa, ou seja, comprovando que o Sistema Fotovoltaico está adequadamente instalado, ativo e gerando/fornecendo energia.

Com o levantamento de todas as informações possíveis e com o registro fotográfico do exterior do Edifício e do Medidor de Energia a vistoria foi concluída por volta das 10:00 hrs.

III – CONSIDERAÇÕES SOBRE O SISTEMA FOTVOLTAICO PENHORADO NA DEMANDA:

Conforme já esclarecido, a impossibilidade de acesso ao interior do Edifício Sede do Lumiere Executive Hotel impediu uma inspeção mais detalhada do referido Sistema Fotovoltaico instalado no local, de qualquer maneira, a inspeção seria necessária para avaliar a situação em que o equipamento se encontrava, afinal não haveria sequer como avaliá-lo caso fosse constatado algum tipo de problema, principalmente quando levado em consideração que o Edifício Sede do Lumiere Executive Hotel encontra-se com as obras paralisadas há bastante tempo, ou seja, o fato de não estar ocorrendo mais nenhum tipo de atividade no local elevaria a possibilidade do equipamento fotovoltaico apresentar algum tipo de problema em virtude da situação de abandono constatada no local, no entanto, ao se inspecionar mais atentamente o Medidor Eletrônico de Energia Elétrica do Edifício foi constatado que o Sistema Fotovoltaico está funcionando adequadamente e gerando/fornecendo energia elétrica para o sistema elétrico da Energisa.

Tal constatação foi possível ao se levantar as informações disponibilizadas no visor do referido Medidor de Energia Elétrica, no qual foi possível registrar duas informações importantes para a comprovação do bom estado de funcionamento do equipamento, sendo a primeira referente a situação da Bateria de armazenamento de energia, a qual poderia estar com algum tipo de problema em virtude da situação de abandono que se encontra o Edifício, no entanto, a informação registrada no visor do Medidor de Energia do Edifício comprovou o contrário, pois a informação registrada revelou que ela encontra-se em boas condições, conforme devidamente registrado na imagem fotográfica abaixo:



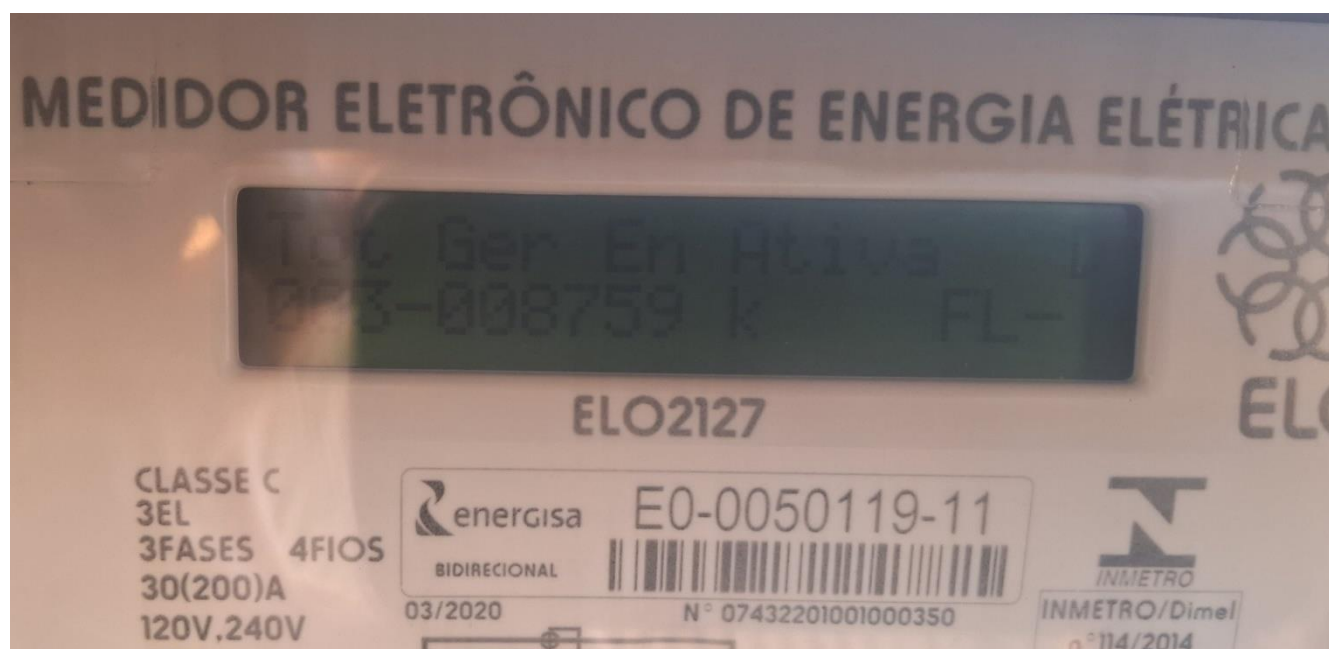
Celso Henrique Marques dos Santos

Engenheiro Civil – CREA: 0685012028

PERICIAS EM ENGENHARIA CIVIL

Na imagem acima está registrado que “Estado Bateria: Boa”, ou seja, comprovando que a Bateria está operando adequadamente, pois caso ela estivesse com algum tipo de problema a informação registrada no Medidor de Energia seria outra.

E outra informação importante levantada no visor do Medidor de Energia Elétrica diz respeito a própria geração de energia do equipamento, pois a informação registrada no visor também comprovou que o Sistema Fotovoltaico está gerando/fornecendo energia para o sistema elétrico da Energisa, uma vez que a informação registrada indicou que o fornecimento de energia está ATIVO, ou seja, sem nenhum problema, conforme também registrado na imagem fotográfica abaixo:



Da imagem acima é possível extrair que o fornecimento de energia está no status ATIVA, ou seja, funcionando adequadamente, chegando inclusive a fornecer a quantidade de energia gerada/fornecida para o sistema elétrico da Energisa: 8759 KW, ou seja, comprovando que o Sistema Fotovoltaico instalado no Edifício Sede do Lumiere Executive Hotel está funcionando sem nenhum tipo de problema, e, portanto, em condições de ser avaliado.

IV - METODOLOGIA E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS:

Para a avaliação do Sistema Fotovoltaico penhorado na presente Demanda será utilizado o **Método de Depreciação Linear**, no qual o valor de aquisição do equipamento é proporcionalmente reduzido ao longo da sua vida útil, ou seja, o valor a ser depreciado é estimado tomando-se como parâmetro o valor de aquisição do equipamento reduzindo um percentual de depreciação correspondente ao tempo de utilização do equipamento e o desgaste

Celso Henrique Marques dos Santos

Engenheiro Civil – CREA: 0685012028

PERICIAS EM ENGENHARIA CIVIL

natural de seus componentes ao longo do tempo.

Também vale a pena esclarecer que no Método de Depreciação Linear é recomendado considerar o valor residual do equipamento, ou seja, a recomendação é considerar no valor depreciado o valor que o equipamento teria ao final da sua vida útil, no entanto, na avaliação do Sistema Fotovoltaico em questão este valor residual não pode ser considerado, uma vez que o valor deste equipamento ao final da sua vida útil será próximo de zero, pois os seus componentes terão muito pouco valor em função da utilização e do desgaste natural.

Por exemplo, os componentes de valores mais elevados do Sistema Fotovoltaico são os componentes eletrônicos (Inversor fotovoltaico, sistema de monitoramento e a Bateria de armazenamento), no entanto, com a crescente evolução tecnológica estes componentes praticamente estarão obsoletos ao final da sua vida útil, estimada em aproximadamente 10 anos, ou seja, não terão um valor de mercado que possa representar um valor residual significativo.

E com relação aos componentes não eletrônicos (módulos fotovoltaicos, estruturas de suporte, cabos, conectores e sistema de aterramento), eles também terão um valor residual muito baixo ao final da sua vida útil, próximo de zero, pois a vida útil estimada para estes componentes é de aproximadamente 20 anos, o que praticamente inviabiliza a sua utilização após este período, ou seja, também terão um valor residual muito reduzido que não impactará na avaliação.

V – ESTIMATIVA DE VALOR DO SISTEMA FOTOVOLTAICO:

Com a comprovação que o Sistema Fotovoltaico está funcionando adequadamente resta somente avaliá-lo para fornecer à Demanda valores condizentes com a sua atual condição, para tal é importante esclarecer que mesmo sendo um equipamento relativamente novo, com apenas 05 anos de utilização, todos os componentes do Sistema Fotovoltaico serão avaliados, ou seja, serão avaliados os módulos fotovoltaicos (painéis fotovoltaicos), o Inversor fotovoltaico Growatt de 50 KW, as estruturas de suporte dos módulos fotovoltaicos, os cabos e conectores necessários à instalação, o sistema de aterramento, o sistema de monitoramento eletrônico e a Bateria de armazenamento de energia.

No entanto, é importante esclarecer que na avaliação do valor de mercado atual do Sistema Fotovoltaico será considerada a depreciação dos seus componentes ao longo do tempo devido ao uso e desgaste natural, para tal é necessário esclarecer que cada componente se desgasta de maneira diferente ao longo do tempo, sendo que os componentes eletrônicos (Inversor fotovoltaico, Bateria e sistema de monitoramento) têm uma vida útil estimada de aproximadamente 10 anos, e os outros componentes (módulos fotovoltaicos, estruturas de suporte, cabos e conectores e o sistema de aterramento) têm uma vida útil estimada em aproximadamente 20 anos, neste contexto, na avaliação será considerado uma vida útil média de **15 anos** para o Sistema Fotovoltaico, ou seja, a taxa de depreciação linear média a ser considerada na avaliação será de **6.66 % ao ano ou o equivalente à 0.5555 % ao mês**, ou seja, como o Sistema Fotovoltaico foi adquirido na data 09/09/2020, conforme registrado na NF

Celso Henrique Marques dos Santos
Engenheiro Civil – CREA: 0685012028

PERICIAS EM ENGENHARIA CIVIL

do equipamento disponibilizada às páginas 129/130, será considerado na avaliação que ele passou efetivamente a operar no mês de Outubro/2020, sendo considerado, portanto, que foi necessário aproximadamente 01 mês para a sua instalação, neste cenário, o período em que o Sistema Fotovoltaico está em operação seria de aproximadamente 05 anos ou 60 meses.

E como na NF do equipamento disponibilizada às páginas 129/130 está registrado que o valor de aquisição foi de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), tem-se que a depreciação do Sistema Fotovoltaico durante o período de utilização foi de aproximadamente **33.33 %** (equivalente 0.5555 % mês x 60 meses), portanto, com o percentual de depreciação estimado é possível estimar o valor deste equipamento na data atual, como detalhado na Planilha abaixo:

Estimativa de valor do Sistema Fotovoltaico na data atual			
Valor de aquisição (09/2020)	Taxa Deprec.	Valor Depreciado	Valor atual (10/2025)
R\$ 200.000,00	33,33 %	R\$ 66.660,00	R\$ 133.340,00

No entanto, além do valor depreciado do equipamento também é necessário considerar os custos referentes a desmobilização/retirada do Sistema Fotovoltaico do Edifício Sede do Lumiere Executive Hotel, afinal no caso de ocorrer uma alienação o futuro comprador precisará arcar também com os custos desta desmobilização/retirada, portanto, este valor também precisa ser considerado na avaliação, sendo estimado no patamar de **R\$ 13.340,00 (treze mil, trezentos e quarenta reais)**, uma vez que será necessário contratar uma Empresa especializada neste tipo de equipamento para evitar que os seus componentes sejam danificados, principalmente os módulos fotovoltaicos, que precisam ser removidos com muito cuidado, portanto, neste cenário o valor estimado atual do Sistema Fotovoltaico será definido subtraindo o valor de R\$ 13.340,00 (treze mil, trezentos e quarenta reais) do valor depreciado do equipamento, que foi estimado em R\$ 133.340,00 (cento e trinta e três mil, trezentos e quarenta reais), ou seja:

VALOR ATUAL DO SISTEMA FOTOVOLTAICO
R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais)
Data base: Outubro de 2025

VI) CONSIDERAÇÕES FINAIS:

Mesmo havendo divergências em relação a quantidade de módulos fotovoltaicos que comporiam o Sistema Fotovoltaico em questão, uma vez que no Termo de Penhora à página 879 está registrado que seriam 131 módulos fotovoltaicos e na Certidão do Oficial Justiça às

Celso Henrique Marques dos Santos

Engenheiro Civil – CREA: 0685012028

PERICIAS EM ENGENHARIA CIVIL

páginas 947/948 está registrado que estariam instalados 166 módulos fotovoltaicos, esta divergência não alterará o valor estimado do equipamento, pois independentemente da quantidade de módulos fotovoltaicos foi considerado que todos os módulos foram adquiridos junto com o Sistema Fotovoltaico na época da sua aquisição, ou seja, foi considerado que todos os módulos fotovoltaicos instalados no Edifício Sede do Lumiere Executive Hotel foram adquiridos na data de 09/09/2020, e, portanto, estariam inclusos no valor de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais) despendidos na aquisição do equipamento, até porque, não teria nenhum sentido os representantes do Lumiere Executive Hotel terem adquiridos outros módulos fotovoltaicos posteriormente a aquisição do referido Sistema Fotovoltaico.

Outro ponto importante a ser melhor esclarecido, diz respeito ao valor estimado para os custos de desmobilização/retirada do Sistema Fotovoltaico do Edifício Sede do Lumiere Executive Hotel, com relação a estes custos eles precisam ser considerados na avaliação pois caso o equipamento seja realmente alienado para a amortização do saldo devedor junto ao Banco do Brasil, o futuro comprador obviamente somente poderá contar com o equipamento após a sua desmobilização/retirada do local em que ele está instalado, neste contexto, não há como não considerá-lo no valor estimado para o equipamento, ou seja, no valor estimado para o Sistema Fotovoltaico em questão foi considerado o seu valor atual de mercado mais os custos de desmobilização/retirada, e nem poderia ser diferente, no entanto, para não ocorrer nenhum tipo de problema é necessário ficar claro que no caso de uma futura alienação este custo de desmobilização/retirada do equipamento já foi considerado na avaliação do seu valor de mercado atual.

VII) CONCLUSÕES:

Conforme já esclarecido, para a determinação do valor de mercado atual do Sistema Fotovoltaico instalado no Edifício Sede do Lumeire Executive Hotel foi considerado na avaliação a depreciação linear do valor dos seus componentes, tomando como referência o valor de aquisição do equipamento registrado na NF disponibilizada às páginas 129/130, no montante de R\$ 200.000,00 (duzentos mil reais), e considerando uma vida útil média de utilização do equipamento de aproximadamente 15 anos, acrescido também dos custos estimados para a sua desmobilização/retirada do local.

Portanto, diante do exposto, a conclusão não pode ser outra além de apontar que um valor de mercado atual considerado realista para o Sistema Fotovoltaico instalado no Edifício Sede do Lumiere Executive Hotel foi estimado como sendo de R\$ 120.000,00 (cento e vinte mil reais) para o mês de Outubro/2025.

ANEXO I – Imagens Fotográficas realizadas durante a Vistoria



Imagem 01 – Edifício Sede do Lumiere Executive Hotel, local onde o Sistema Fotovoltaico penhorado na Demanda está instalado, localizado na Rua José Teodoro, n° 11, Centro, Assis.



Imagem 02 – Edifício Sede do Lumiere Executive Hotel, local onde o Sistema Fotovoltaico penhorado na Demanda está instalado, localizado na Rua José Teodoro, n° 11, Centro, Assis.



Imagem 03 – O Edifício Sede do Lumiere Executive Hotel está, ao que tudo indica, em situação de abandono, pois as obras estão paralisadas há bastante tempo, o que impossibilitou o acesso ao seu interior para uma inspeção mais detalhada do Sistema Fotovoltaico instalado no local.



Imagem 04 – De qualquer maneira, mesmo não sendo possível o acesso ao interior do Edifício, foi constatado que o equipamento está adequadamente instalado e funcionando sem problemas conforme as informações obtidas ao se inspecionar o Medidor Eletrônico de Energia Elétrica.



Imagem 05 – Também foi possível constatar o local onde o Inversor fotovoltaico está instalado, no saguão de entrada do Edifício, e como já esclarecido, ele está funcionando sem problemas.



Imagem 06 – O Inversor fotovoltaico, conforme já esclarecido, adequadamente instalado e funcionando sem problemas - **imagem registrada pelo Oficial de Justiça que esteve no local.**



Imagem 07 – Módulos fotovoltaicos instalados no Edifício Sede do Lumiere Executive Hotel, funcionando sem problemas - **imagem registrada pelo Oficial de Justiça que esteve no local.**

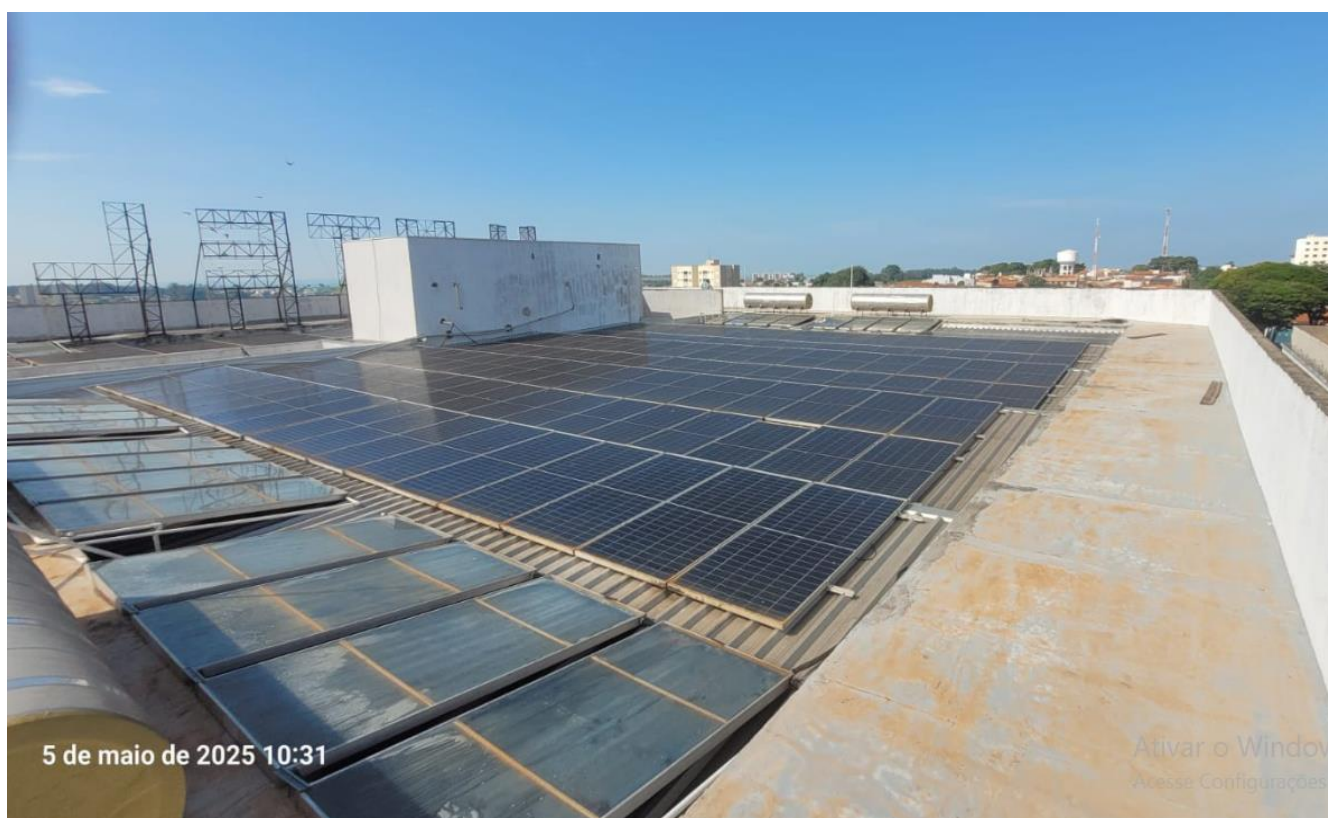


Imagem 08 – Módulos fotovoltaicos instalados no Edifício Sede do Lumiere Executive Hotel, funcionando sem problemas - **imagem registrada pelo Oficial de Justiça que esteve no local.**



Imagem 09 – Módulos fotovoltaicos instalados no Edifício Sede do Lumiere Executive Hotel, funcionando sem problemas - **imagem registrada pelo Oficial de Justiça que esteve no local.**



Imagem 10 – Módulos fotovoltaicos instalados no Edifício Sede do Lumiere Executive Hotel, funcionando sem problemas - **imagem registrada pelo Oficial de Justiça que esteve no local.**



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de Assis

FORO DE ASSIS

3ª VARA CÍVEL

Rua Dr. Lycio Brandão de Camargo, 50, ., Vila Clementina - CEP
19802-300, Fone: (18) 3402-1577, Assis-SP - E-mail: assis3cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

ATO ORDINATÓRIO

Processo Digital nº: 1009678-46.2021.8.26.0047
 Classe – Assunto: **Execução de Título Extrajudicial - Contratos Bancários**
 Exequente: Banco do Brasil SA
 Executado: Lumiere Executive Hotel Ltda e outros

CERTIDÃO - Ato Ordinatório

Certifico e dou fé que, nos termos do art. 203, § 4º, do CPC, preparei para remessa ao Diário da Justiça Eletrônico o(s) seguinte(s) ato(s) ordinatório(s):

Vista Obrigatória. Nos termos do art. 203, § 4º, do CPC. Às partes: Manifestem-se acerca do laudo pericial juntado.

Nada Mais. Assis, 22 de outubro de 2025. Eu, ____, NICOLLE BOLFARINI GUIOTTI CAMPANATTI PEREIRA, Chefe de Seção Judiciário.