

Campinas, 20 de Setembro de 2013.

ILMO. SR. DIRETOR DO GUARANI FUTEBOL CLUBE
A/C DO DR. DANIEL JORGE MORAES
AV. IMPERATRIZ DONA TEREZA CRISTINA, N.º 11
JARDIM PARAÍSO – CEP: 13.020-460
MUNICÍPIO DE CAMPINAS – ESTADO DE SÃO PAULO

Prezados Senhores:

ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR, infra assinado Eng.º Civil-Sanitarista e de Segurança do Trabalho, registrado no CREA/SP da 6ª Região, sob o n.º 060.120.786-9/D, perito distinguido com a designação de V.S.as., **para avaliação do Complexo Esportivo, denominado Estádio Brinco de Ouro da princesa, situado à Av. Imperatriz Dona Tereza Cristina, n.º 11 – Bairro Nova Campinas – CEP: 13.100-200 – Município de Campinas – Estado de São Paulo**, tendo procedido aos estudos e diligências necessárias ao bom desempenho de suas honrosas funções vem apresentar os resultados alcançados, consubstanciados por meio do seguinte:



ÍNDICE	PÁGINAS
1.0- CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES	03
2.0- CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO	04
3.0 – REFERÊNCIAS NORMATIVAS	04
4.0- FOTOGRAFIAS ELUCIDATIVAS	09
5.0- METODOLOGIA	235
6.0- AVALIAÇÃO DO TERRENO	237
7.0- AVALIAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES	238
8.0 – RESUMO DO VALOR DAS EDIFICAÇÕES	266
9.0 – VALOR TOTAL DO IMÓVEL	266
10.0 – CONSIDERAÇÕES FINAIS	267
11.0- ENCERRAMENTO	268

ANEXOS	APÊNDICE
01	CURRICULUM VITAE
02	PLANTA PARA APROVAÇÃO NA P. M. DE CAMPINAS
03	PESQUISA E HOMOGENEIZAÇÃO DE ELEMENTOS COMPARATIVOS DE TERRENOS
04	PESQUISA DE PREÇOS PARA CONSTRUÇÃO DE ESTÁDIOS COM RELAÇÃO A CAPACIDADE DE ASSENTOS
05	ÁLVARA COM A CAPACIDADE DO ESTÁDIO
06	CUSTO DE EXECUÇÃO DO GINÁSIO DE ESPORTES
07	A.R.T. – ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA

1.0- CONSIDERAÇÕES PRELIMINARES

1.1- A presente avaliação visa apurar, o justo real e atual valor de mercado para o mês de **Setembro de 2013** do complexo esportivo, denominado **Estádio Brinco de Ouro da Princesa**, de propriedade do **Guarani Futebol Clube**, a pedido do **Dr. Daniel Jorge Moraes**, situado à **Av. Imperatriz Dona Tereza Cristina, n.º 11 – Bairro Nova Campinas – CEP: 13.100-200 – Município de Campinas – Estado de São Paulo**, em atenção à solicitação feita a este engenheiro.

1.2- Este valor pode ser definido como o preço que o imóvel avaliando poderia alcançar quando colocados à venda em prazo razoável, com o vendedor desejado mas não estando obrigado a vendê-los, e o comprador adquirindo-as com inteiro conhecimento de todos os usos e finalidades para os quais estão adaptados e poderão ser utilizados, sem contudo estar compelido à compra, em outras palavras, corresponderia ao preço obtido através de uma livre compra e venda à vista (Stanley L. Mc. Michael's Appraising Manual – 4ª Edição – Prentice Hall, Englewood Cliffs, N. H., U.S.A – página 15). Segundo a definição que consta das Normas para Avaliações de Imóveis do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE, o valor de mercado seria:

“O valor pelo qual se realiza uma compra e venda entre partes desejosas mas são obrigadas à transação, ambas perfeitas conhecedoras do imóvel e do mercado e admitindo prazo razoável para se encontrarem.”

1.3- Procurou-se justificar as conclusões, fornecendo-se as bases para julgamento dos critérios e os elementos que pareceram indispensáveis à perfeita compreensão dos números adotados, embora evitando-se descrição e fundamentação muito prolixas dos dados coligidos e analisados.

1.4- Na presente avaliação, assume-se que as dimensões constantes da documentação oferecida ao signatário estão corretas, que os títulos de propriedade são bons e que as informações fornecidas por terceiros o forem de boa fé e são confiáveis.

1.5- O signatário não assume responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia, excluídas as implícitas para o exercício das suas honrosas funções, precipuamente estabelecidas em leis, códigos ou regularmente próprios.

1.6- Não foram efetuados investigações específicas no que concerne a defeitos em títulos, invasões, hipotecas, superposição de divisas e outros, por se integrarem ao objetivo desta avaliação.

1.7- Para maior orientação dos interessados no presente trabalho e que ainda não conhecem o avaliador, o signatário, reportar-se ao seu **“Curriculum Vitae”**, cuja cópia segue como **Anexo 01**.

2.0- REFERÊNCIAS NORMATIVAS

Para elaboração do Laudo Técnico de Avaliação, o signatário utilizará como metodologia básica os fundamentos das seguintes Normas:

- a) ABNT NBR 14.653-1 – Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais;
- b) ABNT NBR 14.653-2 – Avaliação de Bens – Parte 2: Imóveis Urbanos;
- c) Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia do Estado de São Paulo;
- d) Estudo – Valores de Edificações de Imóveis Urbanos de São Paulo

3.0- CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

3.1- Da Vistoria

O signatário realizou diversas vistorias no complexo esportivo no mês de **agosto de 2013**, tendo sido acompanhado pelo Sr. Geraldo – Zelador do clube.

3.2- Localização

O imóvel avaliando, encontra-se situado à Av. Imperatriz Dona Tereza Cristina, n.º 11, no quarteirão completado pela Av. Guarani, Av. Princesa D'Oeste, Rua Raphael de Andrade Duarte e Rua Avelino Amaral – Bairro Nova Campinas – CEP: 13.100-200 – Município de Campinas – Estado de São Paulo.

As imagens obtidas do Google Maps e do Google Earth, juntadas à seguir, mostram o posicionamento do imóvel em questão.

3.2.1- Imagem obtida do Google Maps, mostrando o posicionamento do imóvel avaliando



3.2.2- Imagem aérea obtida do Google Earth, mostrando o posicionamento do imóvel avaliando



3.3- Características da região

O local onde está o imóvel, é um local bem desenvolvido da cidade Campinas, tendo ao seu entorno comércio diversificado, tais como: supermercado, banco, bares, restaurantes, escolas, padarias, postos de combustíveis.

3.4- Acessibilidade

O acesso ao local é plenamente facilitado, sendo feito por ruas pavimentadas, estando próximo a duas das principais vias do município, ou seja, Av. Princesa D'Oeste e Av. Dr. Moraes Salles.

3.5- Melhoramentos públicos

O imóvel em questão, é dotado de todos os melhoramentos públicos usuais, tais como: rede de água potável, telefone, iluminação pública e domiciliar, guias e sarjetas, pavimentação asfáltica, galerias de águas pluviais, rede de esgoto, etc.

3.6- Topografia

A topografia apresenta-se em nível com a rua a qual entesta onde está edificado o estádio e com grande declive na parte dos fundos, onde faz frente para a Rua Raphael de Andrade Duarte.

3.7- Zoneamento

De acordo com a Lei n.º 6.031 de 29 de dezembro de 1988 – “Dispõe sobre o Código de Zoneamento do Uso do Solo Urbano e dá outras providências do Município de Campinas”, foi enquadrado como **Zona 18**:

“ZONA 18 - zona destinada à proteção de áreas e/ou espaços de interesse ambiental e à preservação de edificações de interesse sócio-cultural;

(obs. para construções habitacionais em loteamentos existentes na Zona 18, vide Decreto no 10.012 de 29 de dezembro de 1989).

a) áreas e/ou espaços de interesse ambiental:

1- são consideradas áreas e/ou espaços de interesse ambiental aquelas cuja proteção permita preservar a paisagem urbana e a qualidade do meio ambiente;

2- as áreas e/ou espaços de interesse ambiental são os seguintes: Distrito de Joaquim Egídio, Distrito de Sousas, Rios Atibaia, Jaguari, Capivari e Capivari-Mirim, Fazendas, Fundos de Vales, Fontes, Bosques, Parques, Matas, Rochas, Pedreiras, Clubes, Cemitérios, Faixas Laterais de 30,00m (trinta metros) a 40,00m (quarenta metros) medidas a partir do eixo dos túneis de interligação das vias marginais ao Córrego do Piçarrão com as Avenidas Lix da Cunha e Aquidabã;

3- as áreas referidas merecerão estudos específicos que definirão o uso e ocupação adequados às características naturais e à preservação do meio ambiente e da paisagem urbana;

4- ao longo dos rios ficam estabelecidas, como áreas de interesse ambiental, faixas laterais de 300,00m (trezentos metros) de largura, medidas a partir de seus eixos, onde somente serão permitidos usos destinados a cultura, esportes, lazer, turismo, chácaras de recreio e usos habitacionais, com tipos de ocupação a serem definidos através de estudos específicos;

5- será permitida a atividade de mineração, mediante laudo técnico emitido pelos órgãos competentes da Prefeitura Municipal de Campinas. (acrescido pelo art. 50 da Lei no 6.367/90)

b) edificações de interesse sócio-cultural:

1- são consideradas edificações de interesse sócio-cultural aquelas que possuem valor histórico, cultural, arquitetônico, artístico e turístico;

2- estão incluídas nesta categoria as edificações tombadas e as edificações em processo de tombamento e outras que vierem a ser indicadas pelos órgãos competentes;

3- as áreas envoltórias das edificações de interesse sócio-cultural serão objeto de estudos específicos que definirão o uso e ocupação adequadas às suas características.

c) caberá à Secretaria de Planejamento e Coordenação, em alguns casos em conjunto com outros órgãos com competências conexas, a elaboração dos estudos específicos, os quais serão regulamentados mediante decreto do Executivo;

d) fazem parte desta zona as áreas abrangidas pelas seguintes leis e decretos:

1- Lei n.º 4.775 de 04 de abril de 1978, que proíbe a construção de prédios industriais e instalação de indústrias poluidoras na região denominada “Helvetia”;

2- Lei n.º 4.784 de 10 de maio de 1978, que proíbe a instalação e funcionamento de indústrias poluidoras no Distrito de Joaquim Egídio, regulamentada pelo Decreto no 5.436 de 19 de junho de 1978 e Decreto no 5.729 de 20 de junho de 1979;

3- Lei n.º 4.792 de 12 de junho de 1978, que proíbe a instalação e funcionamento de indústrias poluidoras no Distrito de Sousas, regulamentada pelo Decreto no 5.561 de 07 de dezembro de 1978;

4- Lei n.º 4.930 de 01 de outubro de 1979, que proíbe a instalação e funcionamento de indústrias poluidoras no Distrito de Barão de Geraldo;

5- Lei n.º 5.017 de 16 de setembro de 1980, que proíbe a instalação de indústrias poluidoras nas proximidades do CEASA;

6- Lei n.º 5.138 de 24 de setembro de 1981, que dispõe sobre a construção de prédios na região do Bosque dos Jequitibás e Parque Portugal, regulamentada pelo Decreto no 7.092 de 06 de maio de 1982 e Decreto no 8.380 de 28 de fevereiro de 1985;

7- Lei n.º 5.366 de 11 de outubro de 1983 e Lei no 5.541 de 06 de março de 1985, que dispõe sobre construção de prédios no Bosque São José.

e) áreas sob influência dos impactos ambientais gerados pelas operações aeroportuárias no município, cuja proteção atenda principalmente: (acrescida pelo art. 1º da Lei Complementar n.º 05 de 13 de Dez. de 2000)

1- à legislação aeronáutica aplicável ao município: Portaria 1.141/GM5 de 08 de dezembro de 1987, Planos Específicos de Zoneamento de Ruído e Planos de Proteção de Aeródromos, elaborados pelo Ministério da Aeronáutica;

2- à legislação aeronáutica complementar vigente, ou restrições por ela impostas, em decorrência mesmo de operações aeroportuárias;

3- à manutenção de densidade populacional a mais baixa possível, no entorno dos aeródromos, em especial nas áreas de aproximação e transição dos mesmos, definidas pela legislação aeronáutica;

4- aos aspectos urbanísticos relacionados à configuração, uso e ocupação do solo, existentes e planejados;

5- a delimitação e os parâmetros de uso e ocupação do solo específicos para as diferentes áreas de Zona 18 Aeroportuária serão definidos pelos órgãos de planejamento da Prefeitura e estabelecidos através de lei municipal.

(obs.: vide Lei Complementar n.º 05 de 13 de Dez. de 2000, para critérios específicos das zonas aeroportuárias)

3.8- Terreno

O terreno ocupado pelo Estádio Brinco de Ouro da Princesa, de propriedade do Guarani Futebol Clube, ocupada uma área de **101.547,50 m²**, sendo a anexação de **06 (seis)** lotes, conforme consta da Planta de Anexação de Lotes, juntada como **Anexo 02**, abaixo relacionados com as suas devidas matrículas:

Lote n.º	Matrícula n.º	Área
01	-	19.400,00 m²
02	432	16.500,00 m²
25	12.046	6.939,00 m²
26	79.639	19.405,00 m²
27	111.337	34.811,33 m²
27-A	75.065	4.492,17 m²
TOTAL DA ÁREA OCUPADA		101.547,50 m²

3.9- Edificações

Sobre o terreno mencionado, encontram-se edificadas as seguintes benfeitorias, especificando suas áreas construída, constante do levantamento topográfico juntado com **Anexo 02**:

Edificação	M²
a) Ginásio de esportes	2.872,00
b) Rua interna	482,49
c) Caixa d'água n.º 01	6,65
d) Caixa d'água n.º 02	15,73
e) Caixa d'água n.º 03	130,39
f) Igreja (capela)	79,56
g) Quiosque n.º 01	56,78
h) Quiosque n.º 02	21,02
i) Quiosque n.º 03	21,25
j) Quiosque n.º 04	21,58
k) Sanitário	21,28
l) Praça	499,02
m) Lago	269,51

4.0- FOTOGRAFIAS ELUCIDATIVAS



FOTO N.º 01- Detalhe da placa de identificação da Av. Imperatriz Dona Tereza Cristina, a qual o Estádio Brinco de Ouro possui frente principal.



FOTO N.º 02- Vista da fachada do estádio, para a Av. Imperatriz Dona Tereza Cristina.



FOTO N.º 03- Aspecto da fachada do estádio, para a Av. Imperatriz Dona Tereza Cristina.



FOTO N.º 04- Tomada da fachada do estádio, para a Av. Imperatriz Dona Tereza Cristina.



FOTO N.º 05- Vista da fachada do estádio, para a Av. Imperatriz Dona Tereza Cristina.



FOTO N.º 06- Tomada da fachada do estádio, para a Av. Imperatriz Dona Tereza Cristina.



FOTO N.º 07- Aspecto da fachada do estádio, para a Av. Imperatriz Dona Tereza Cristina.



FOTO N.º 08- Detalhe da placa de identificação da Rua Conde D'Eu, a qual o estádio possui frente secundária.



FOTO N.º 09- Vista da fachada voltada para a Rua Conde D'Eu.



FOTO N.º 10- Tomada do estádio na esquina da Rua Conde D'Eu com a Av. Imperatriz Dona Tereza Cristina.



FOTO N.º 11- Vista do portão de entrada do estacionamento.



FOTO N.º 12- Aspecto da fachada para a Rua Conde D'Eu.



FOTO N.º 13- Detalhe da placa de identificação da Av. Princesa D'Oeste, a qual o estádio possui frente.



FOTO N.º 14- Tomada da estrutura de concreto da futura sede social e do estádio na esquina da Av. Princesa D'Oeste, com a Rua Conde D'Eu, onde podemos observar a edificação com obras paralisadas onde seria a sede social do clube.



FOTO N.º 15- Aspecto da fachada para a Av. Princesa D'Oeste.



FOTO N.º 16- Vista da edificação paralisada, onde seria construída a sede social do clube.



FOTO N.º 17- Vista da fachada para a Av. Princesa D'Oeste.



FOTO N.º 18- Detalhe da placa de identificação da Rua Avelino Amaral, a qual o estádio faz fundos.



FOTO N.º 19- Vista dos fundos do estádio, para a Rua Avelino Amaral.



FOTO N.º 20- Tomada dos fundos do estádio, para a Rua Avelino Amaral.



FOTO N.º 21- Aspecto do portão de entrada dos torcedores visitantes.



FOTO N.º 22- Aspecto dos fundos do estádio, para a Rua Avelino Amaral.



FOTO N.º 23- Tomada dos fundos do estádio, para a Rua Avelino Amaral.



FOTO N.º 24- Vista dos fundos do estádio, para a Rua Avelino Amaral.



FOTO N.º 25- Aspecto dos fundos do estádio, para a Rua Avelino Amaral.



FOTO N.º 26- Detalhe da placa de identificação da Av. Guarani, a qual o estádio possui frente secundária.



FOTO N.º 27- Vista do estádio, no cruzamento da Av. Guarani, com a Av. Imperatriz Dona Tereza Cristina.



FOTO N.º 28- Aspecto externo do estádio, mostrando a arquibancada denominada de tobogã.



FOTO N.º 29- Vista externo do estádio, mostrando a arquibancada denominada de tobogã.



FOTO N.º 30- Vista dos portões de entrada dos torcedores.



FOTO N.º 31- Aspecto da bilheteria.



FOTO N.º 32- Tomada externa do estádio, mostrando a arquibancada denominada de tobogã.



FOTO N.º 33- Tomada da fachada para a Av. Guarani.



FOTO N.º 34- Vista da fachada para a Av. Guarani.



FOTO N.º 35- Tomada da fachada para a Av. Guarani.



FOTO N.º 36- Aspecto externo do ginásio de esportes.



FOTO N.º 37- Detalhe da placa identificando o número máximo de pessoas para o ginásio.



FOTO N.º 38- Tomada externa do complexo esportivo, na esquina da Av. Guarani com a Rua Rafael Andrade Duarte.



FOTO N.º 39- Detalhe da placa de identificação da Rua Rafael Andrade Duarte, a qual o estádio possui frente secundária.



FOTO N.º 40- Vista da fachada do complexo esportivo, com frente para a Rua Rafael Andrade Duarte.

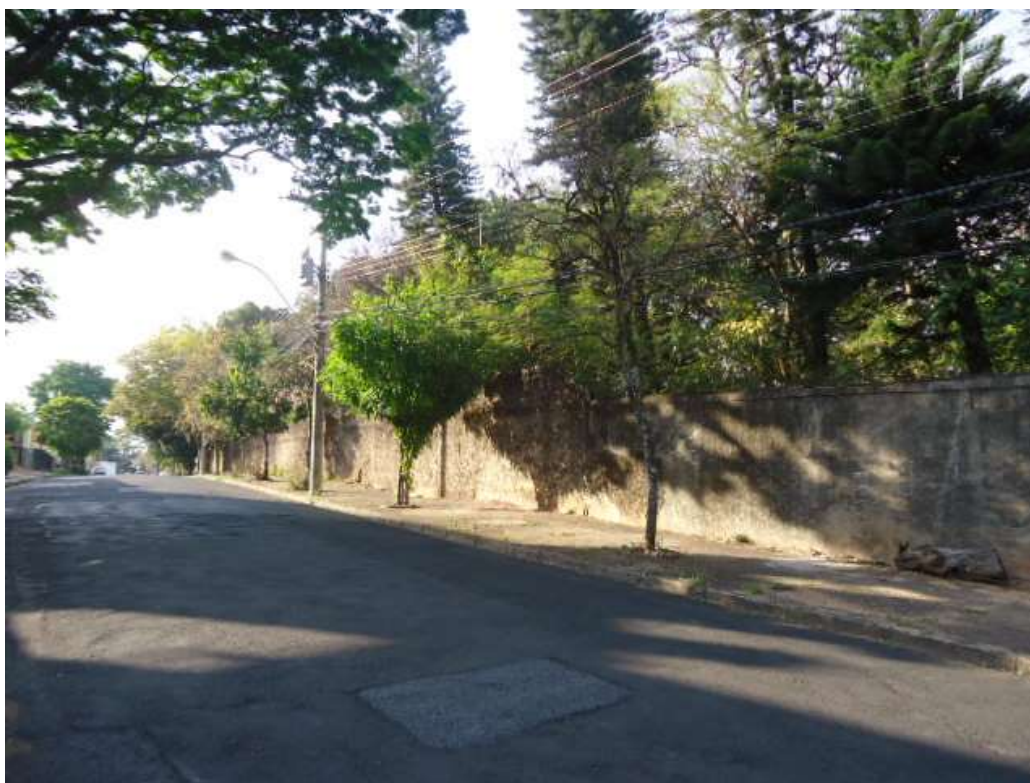


FOTO N.º 41- Aspecto da fachada do complexo esportivo, com frente para a Rua Rafael Andrade Duarte.



FOTO N.º 42- Tomada da fachada do complexo esportivo, com frente para a Rua Rafael Andrade Duarte.



FOTO N.º 43- Vista da fachada do complexo esportivo, com frente para a Rua Rafael Andrade Duarte.

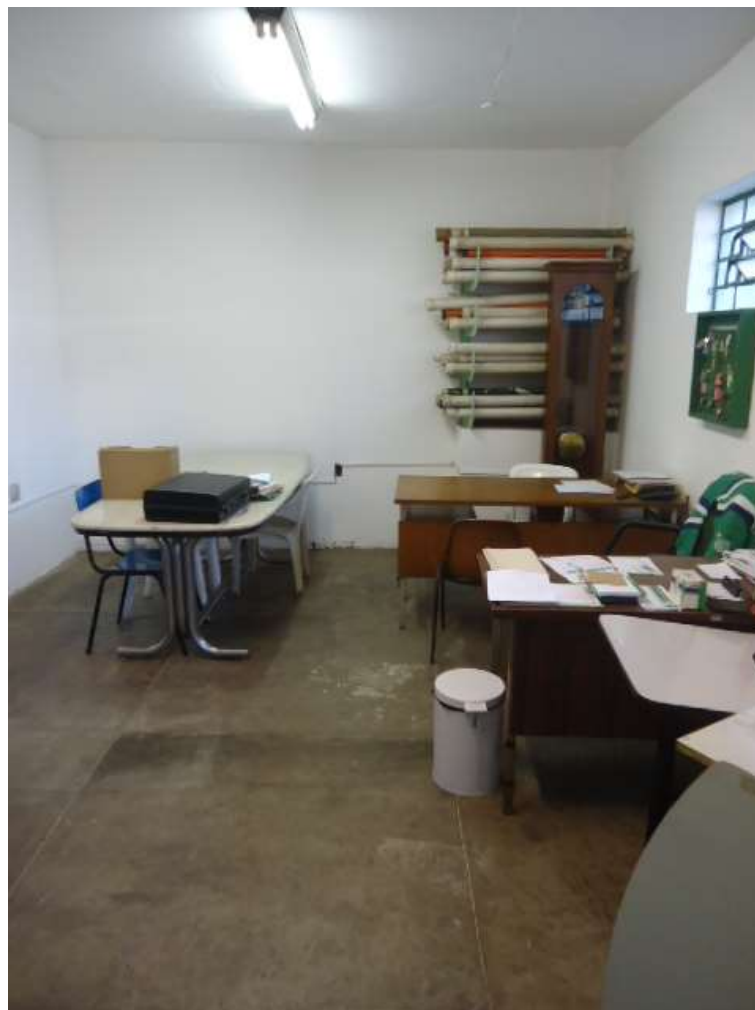


FOTO N.º 44- Tomada interna da sala de engenharia.



FOTO N.º 45- Vista interna do banheiro da sala de engenharia.



FOTO N.º 46- Aspecto externo do estádio.



FOTO N.º 47- Tomada externa do estádio.



FOTO N.º 48- Aspecto da portaria.



FOTO N.º 49- Tomada da portaria.



FOTO N.º 50- Vista da loja de materiais esportivos.



FOTO N.º 51- Detalhe da placa de identificação da cabine de força.



FOTO N.º 52- Tomada interna da cabine de força.



FOTO N.º 53- Vista interna da cabine de força.



FOTO N.º 54- Detalhe da placa de identificação da sala de imprensa.

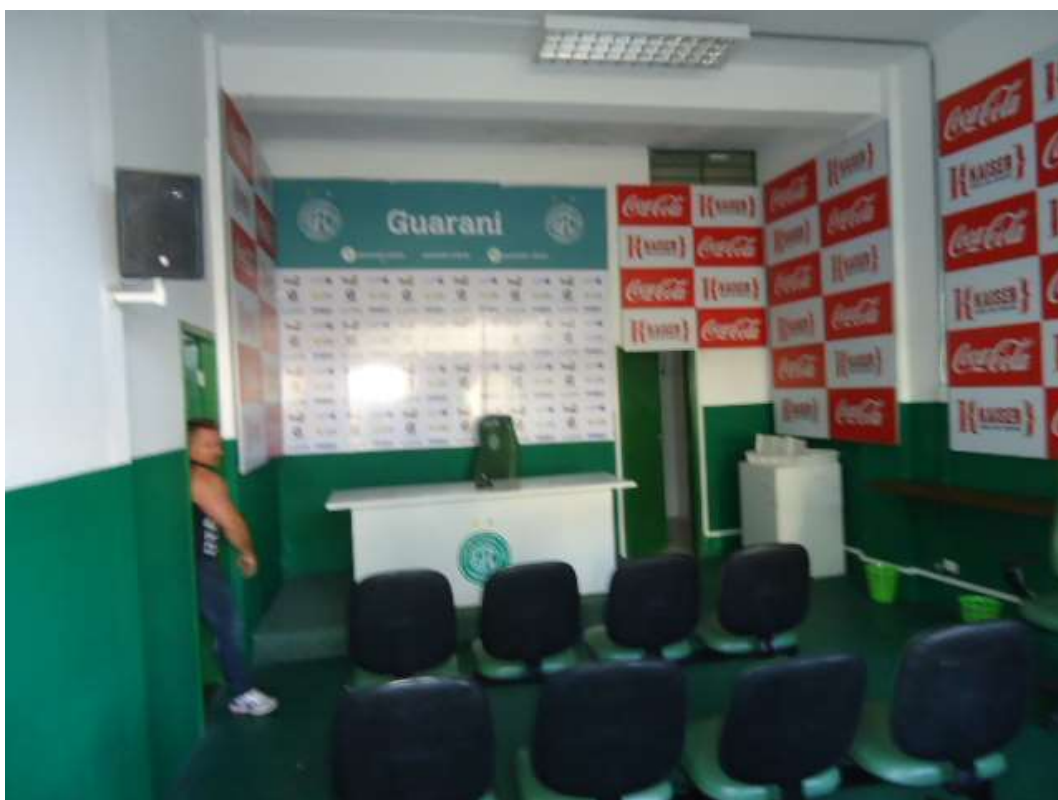


FOTO N.º 55- Tomada interna da sala de imprensa.



FOTO N.º 56- Vista interna do banheiro da sala de imprensa.



FOTO N.º 57- Aspecto da sala de musculação ao lado da sala de imprensa.



FOTO N.º 58- Detalhe de eflorescência na parede e na laje da sala de musculação, devido a infiltrações nas arquibancadas.



FOTO N.º 59- Tomada de corredor interno.



FOTO N.º 60- Vista interna do departamento médico.



FOTO N.º 61- Aspecto interno do departamento médico.



FOTO N.º 62- Detalhe da placa de identificação do departamento técnico.



FOTO N.º 63- Tomada interna do departamento técnico.



FOTO N.º 64- Tomada interna do vestiário dos atletas profissionais.



FOTO N.º 65- Vista interna da rouparia.



FOTO N.º 66- Tomada interna do vestiário dos atletas profissionais.



FOTO N.º 67- Tomada do depósito de produtos alimentares.



FOTO N.º 68- Aspecto interno do chuveiro dos atletas profissionais.



FOTO N.º 69- Tomada interna do túnel de ligação do vestiário para o campo de futebol.



FOTO N.º 70- Aspecto da arquibancada coberta – vitalícias/cativa.



FOTO N.º 71- Tomada da arquibancada na cabeceira sul.



FOTO N.º 72- Vista da arquibancada na cabeceira sul.



FOTO N.º 73- Tomada da arquibancada para visitante, na cabeceira norte.



FOTO N.º 74- Tomada do tobogã / sócio torcedor e cabine de rádio.



FOTO N.º 75- Aspecto do tobogã / sócio torcedor e cabine de rádio.



FOTO N.º 76- Tomada do gramado.



FOTO N.º 77- Aspecto do gramado.



FOTO N.º 78- Aspecto da saída para o túnel.



FOTO N.º 79- Tomada externa do banheiro feminino.



FOTO N.º 80- Detalhe da placa de identificação do banheiro feminino.



FOTO N.º 81- Tomada interna do banheiro feminino.



FOTO N.º 82- Detalhe da placa de identificação do banheiro masculino.



FOTO N.º 83- Tomada interna do banheiro masculino.



FOTO N.º 84- Vista do fosso, na cabeceira sul, separando a arquibancada do gramado.



FOTO N.º 85- Aspecto da escada de acesso a cabeceira sul.



FOTO N.º 86- Tomada da cabeceira sul, com 20 degraus de 80 cm de piso por 40 cm de espelho.



FOTO N.º 87- Vista da cabeceira sul, com 20 degraus de 80 cm de piso por 40 cm de espelho.



FOTO N.º 88- Tomada da saída de emergência.



FOTO N.º 89- Detalhe da placa do departamento amador.



FOTO N.º 90- Tomada interna do departamento amador.



FOTO N.º 91- Vista interna do banheiro do departamento amador.



FOTO N.º 92- Aspecto interno do vestiário do departamento amador.



FOTO N.º 93- Vista externa do estádio, com rua de circulação interna pavimentada.



FOTO N.º 94- Aspecto interno do estádio, com rua de circulação interna pavimentada.



FOTO N.º 95- Aspecto de um acesso ao túnel que dá acesso ao gramado.



FOTO N.º 96- Tomada interna do vestiário da categoria de base.



FOTO N.º 97- Vista interna do vestiário da categoria de base.



FOTO N.º 98- Tomada da roupa da categoria de base.



FOTO N.º 99- Detalhe de placa do Departamento de Futebol Amador – Vestiários e Alojamento, inaugurado em 10/12/1977.



FOTO N.º 100- Aspecto da escada de acesso ao alojamento da categoria de base.



FOTO N.º 101- Tomada da escada de acesso ao alojamento da categoria de base.



FOTO N.º 102- Tomada interna da sala de T.V. do alojamento da categoria de base.



FOTO N.º 103- Detalhe do banheiro do alojamento da categoria de base, que encontra-se em reforma.



FOTO N.º 104- Tomada interna da sala do alojamento da categoria de base.



FOTO N.º 105- Vista interna do dormitório do alojamento da categoria de base.



FOTO N.º 106- Detalhe do portão de entrada para o setor de sócios.



FOTO N.º 107- Vista da edificação onde seria instalada a sede social do clube, a qual encontra-se com as obras paralisadas.



FOTO N.º 108- Aspecto do fosso, junto a arquibancada vitalícia/cativa.



FOTO N.º 109- Detalhe da placa de identificação do banheiro feminino.



FOTO N.º 110- Tomada interna do banheiro feminino.



FOTO N.º 111- Aspecto da saída de emergência.



FOTO N.º 112- Detalhe da placa de identificação do sanitário masculino.



FOTO N.º 113- Tomada interna do sanitário masculino.



FOTO N.º 114- Tomada interna do estádio.



FOTO N.º 115- Aspecto interno do estádio.



FOTO N.º 116- Vista interna do estádio.



FOTO N.º 117- Aspecto interno do estádio.



FOTO N.º 118- Tomada da arquibancada vitalícia/cativa.



FOTO N.º 119- Vista da arquibancada vitalícia/cativa.



FOTO N.º 120- Tomada da escada da arquibancada.



FOTO N.º 121- Tomada do corredor de acesso aos camarotes.



FOTO N.º 122- Vista do corredor de acesso aos camarotes.



FOTO N.º 123- Aspecto interno de um dos camarotes.



FOTO N.º 124- Tomada da arquibancada vitalícia/cativa.



FOTO N.º 125- Aspecto da arquibancada vitalícia/cativa.



FOTO N.º 126- Vista do tobogã.



FOTO N.º 127- Aspecto do salão do setor vitalício.



FOTO N.º 128- Tomada interna do banheiro masculino do setor vitalício.



FOTO N.º 129- Vista do corredor de acesso ao banheiro feminino.



FOTO N.º 130- Tomada interna do banheiro masculino no setor vitalício.



FOTO N.º 131- Tomada da edificação onde seria instalada a sede social do clube, a qual encontra-se com as obras paralisadas.



FOTO N.º 132- Aspecto interno do salão do setor vitalício.



FOTO N.º 133- Detalhe da identificação do sanitário feminino.



FOTO N.º 134- Tomada interna do sanitário feminino do salão do setor vitalício.



FOTO N.º 135- Tomada interna do salão social.



FOTO N.º 136- Aspecto interno do salão social.



FOTO N.º 137- Detalhe da placa de identificação do sanitário masculino.



FOTO N.º 138- Tomada interna do sanitário masculino.



FOTO N.º 139- Aspecto interno da sala ao lado do salão social.



FOTO N.º 140- Detalhe da placa de identificação do memorial.



FOTO N.º 141- Tomada interna do memorial.



FOTO N.º 142- Aspecto da escada caracol, de acesso ao pavimento superior do memorial.



FOTO N.º 143- Tomada interna do memorial no pavimento superior.



FOTO N.º 144- Vista interna do memorial no pavimento superior.



FOTO N.º 145- Tomada interna do vestiário dos juízes.



FOTO N.º 146- Vista interna do vestiário dos juízes.



FOTO N.º 147- Tomada do túnel de acesso dos juízes ao gramado.



FOTO N.º 148- Detalhe da placa de identificação da sala da diretoria do departamento amador.



FOTO N.º 149- Aspecto interno da sala da diretoria do departamento amador.



FOTO N.º 150- Vista de mezanino da sala da diretoria do departamento amador.



FOTO N.º 151- Detalhe da placa de identificação da fisioterapia do departamento amador.



FOTO N.º 152- Aspecto interno da sala de fisioterapia do departamento amador.



FOTO N.º 153- Vista de rua de circulação interna pavimentada.



FOTO N.º 154- Tomada de rua de circulação interna pavimentada.



FOTO N.º 155- Detalhe da placa de identificação da lavanderia.



FOTO N.º 156- Tomada interna da lavanderia.



FOTO N.º 157- Tomada interna do departamento de esporte e recreação social – TV Guarani, em reforma.



FOTO N.º 158- Detalhe da placa de identificação do departamento social.



FOTO N.º 159- Vista interna da sala de esporte e recreação.



FOTO N.º 160- Detalhe da placa de identificação da sala de esporte e recreação.



FOTO N.º 161- Detalhe da placa de identificação do departamento aquático.



FOTO N.º 162- Vista interna do departamento aquático.



FOTO N.º 163- Detalhe da placa com horário de funcionamento das saunas.



FOTO N.º 164- Vista do túnel de acesso às saunas.



FOTO N.º 165- Detalhe da placa de identificação da sauna masculina.



FOTO N.º 166- Tomada interna da sauna masculina.



FOTO N.º 167- Vista interna da sauna masculina.



FOTO N.º 168- Detalhe da placa de inauguração da sauna no mês de novembro de 1983.



FOTO N.º 169- Detalhe da placa de identificação da sauna feminina.



FOTO N.º 170- Tomada interna da sauna feminina.



FOTO N.º 171- Detalhe da placa de identificação do vestiário masculino de associado.



FOTO N.º 172- Tomada interna do vestiário masculino de associado.



FOTO N.º 173- Detalhe da placa do vestiário masculino de associado, inaugurado em 15/11/1967.



FOTO N.º 174- Detalhe da placa da sala de massagem.



FOTO N.º 175- Tomada interna da sala de massagem.



FOTO N.º 176- Detalhe da placa de identificação da sala de yoga.



FOTO N.º 177- Tomada interna da sala de yoga.



FOTO N.º 178- Vista da piscina olímpica – apresentando com 25,00 m x 50,00 m.



FOTO N.º 179- Aspecto da piscina semi olímpica – apresentando com 14,00 m x 25,00 m.



FOTO N.º 180- Vista externa do estádio.



FOTO N.º 181- Tomada da piscina semi olímpica – apresentando com 14,00 m x 25,00 m.



FOTO N.º 182- Aspecto da piscina “U”.



FOTO N.º 183- Vista da piscina “U”.



FOTO N.º 184- Tomada da piscina “L”.



FOTO N.º 185- Aspecto da piscina infantil.



FOTO N.º 186- Tomada externa do estádio.



FOTO N.º 187- Vista externa do estádio.



FOTO N.º 188- Detalhe da placa de identificação do vestiário feminino para associadas.



FOTO N.º 189- Tomada interna do vestiário feminino para associadas.



FOTO N.º 190- Aspecto interno do vestiário feminino para associadas.



FOTO N.º 191- Vista da academia.



FOTO N.º 192- Detalhe da placa de identificação do banheiro masculino da academia.



FOTO N.º 193- Tomada interna do banheiro masculino da academia.



FOTO N.º 194- Detalhe da placa de identificação do banheiro feminino da academia.



FOTO N.º 195- Tomada interna do banheiro feminino da academia.



FOTO N.º 196- Vista da escada de acesso ao pavimento superior da academia.



FOTO N.º 197- Tomada interna da academia.



FOTO N.º 198- Aspecto da sala de ginástica.



FOTO N.º 199- Tomada interna da lanchonete ao lado da academia.



FOTO N.º 200- Aspecto da piscina “G”.

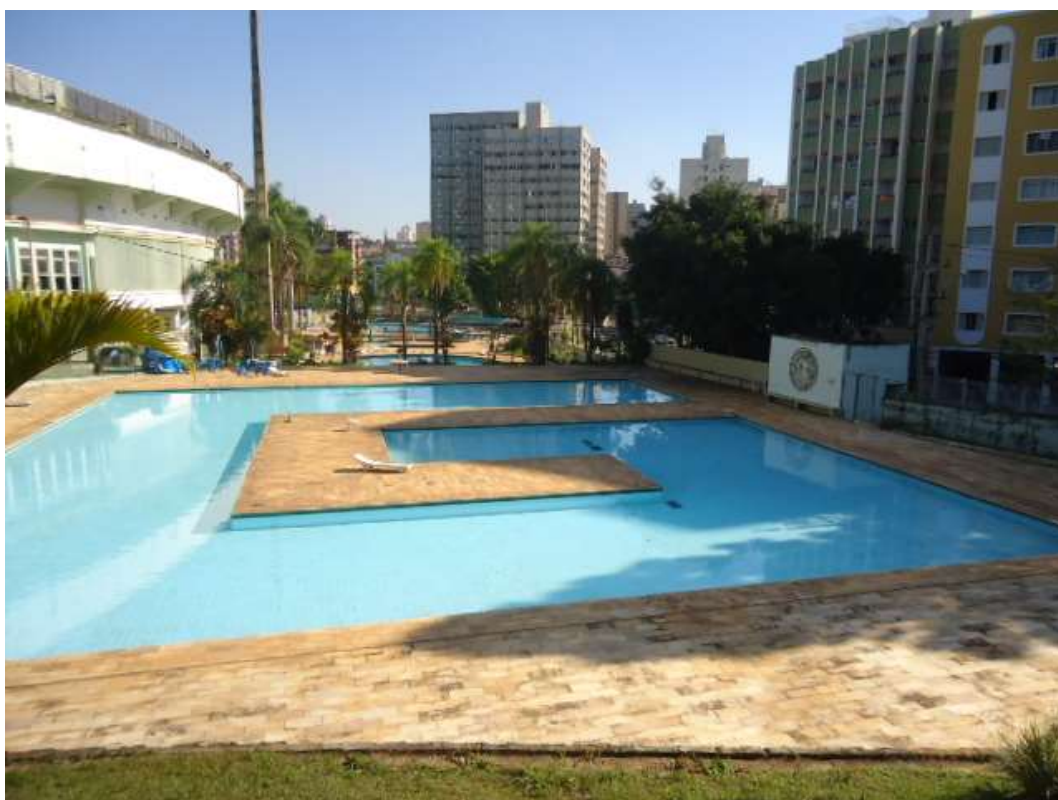


FOTO N.º 201- Vista da piscina “G”.



FOTO N.º 202- Tomada externa dos banheiros com acesso pela piscina e quiosques.



FOTO N.º 203- Vista interna do banheiro feminino.



FOTO N.º 204- Aspecto interno do banheiro masculino.



FOTO N.º 205- Vista do jardim.



FOTO N.º 206- Tomada do quiosque n.º 01.



FOTO N.º 207- Aspecto do quiosque n.º 02.



FOTO N.º 208- Tomada do quiosque n.º 03.



FOTO N.º 209- Aspecto do quiosque n.º 04.



FOTO N.º 210- Vista do lago n.º 01.



FOTO N.º 211- Tomada do lago n.º 02.



FOTO N.º 212- Aspecto externo da capela.



FOTO N.º 213- Vista interna da capela.



FOTO N.º 214- Tomada externa da caixa d'água enterrada.



FOTO N.º 215- Aspecto da caixa d'água elevada.



FOTO N.º 216- Tomada da capela.



FOTO N.º 217- Vista externa do ginásio esportivo.



FOTO N.º 218- Tomada de rua pavimentada.



FOTO N.º 219- Aspecto do corredor interno do ginásio de esporte.



FOTO N.º 220- Detalhe da placa de identificação do sanitário masculino.



FOTO N.º 221- Tomada interna do sanitário masculino.



FOTO N.º 222- Aspecto da arquibancada do ginásio de esporte.



FOTO N.º 223- Tomada interna do ginásio de esporte.



FOTO N.º 224- Aspecto da arquibancada do ginásio.

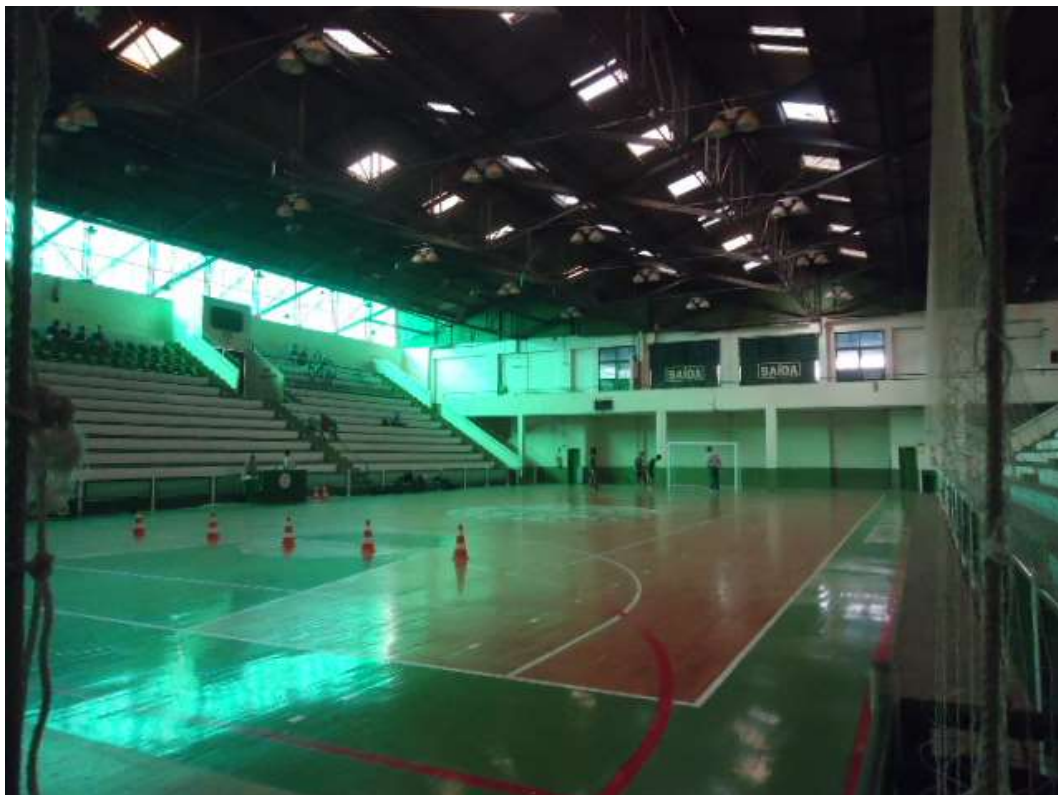


FOTO N.º 225- Tomada interna do ginásio.



FOTO N.º 226- Vista de corredor interno ao ginásio de esporte.



FOTO N.º 227- Tomada interna do vestiário.



FOTO N.º 228- Vista de arquibancada do campo de grama sintética.



FOTO N.º 229- Aspecto do campo de grama sintética, o qual encontra-se interditado.



FOTO N.º 230- Vista do campo de saibro, com tela de alambrado.



FOTO N.º 231- Aspecto do campo de saibro, com tela de alambrado.



FOTO N.º 232- Vista do quiosque onde encontra-se a churrasqueira.



FOTO N.º 233- Tomada do quiosque onde encontra-se a churrasqueira.



FOTO N.º 234- Aspecto do quiosque, denominado rancho verde.



FOTO N.º 235- Tomada do quiosque, denominado rancho verde.



FOTO N.º 236- Detalhe da placa de identificação do sanitário feminino.



FOTO N.º 237- Tomada interna do sanitário feminino.



FOTO N.º 238- Detalhe da placa de identificação do sanitário masculino.



FOTO N.º 239- Tomada interna do sanitário masculino.



FOTO N.º 240- Vista interna do vestiário.



FOTO N.º 241- Detalhe da placa de identificação do vestiário masculino.



FOTO N.º 242- Tomada interna do vestiário masculino.



FOTO N.º 243- Aspecto de corredor de circulação abaixo do tobogã.



FOTO N.º 244- Tomada do corredor de circulação abaixo do tobogã.



FOTO N.º 245- Aspectos de quadras poliesportivas.



FOTO N.º 246- Detalhe da placa de identificação do sanitário masculino.



FOTO N.º 247- Tomada interna do sanitário masculino.



FOTO N.º 248- Detalhe da placa de identificação do sanitário feminino.



FOTO N.º 249- Tomada interna do sanitário feminino.



FOTO N.º 250- Aspecto de quadras cobertas.



FOTO N.º 251- Detalhe da placa de identificação do sanitário feminino.



FOTO N.º 252- Tomada interna do sanitário feminino.



FOTO N.º 253- Detalhe da placa de identificação do sanitário masculino.



FOTO N.º 254- Tomada interna do sanitário masculino.



FOTO N.º 255- Tomada do estádio, a partir do sub-tobogã.



FOTO N.º 256- Vista do estádio, a partir do sub-tobogã.



FOTO N.º 257- Aspecto do estádio, a partir do sub-tobogã.



FOTO N.º 258- Tomada do sub-tobogã, cabine de rádio e camarotes.



FOTO N.º 259- Aspecto do sub-tobogã, cabine de rádio e camarotes.



FOTO N.º 260- Tomada do corredor interno.



FOTO N.º 261- Vista do corredor interno.



FOTO N.º 262- Tomada interna de um dos camarotes.



FOTO N.º 263- Aspecto da escada de acesso ao tobogã.



FOTO N.º 264- Vista do corredor de acesso aos camarotes.



FOTO N.º 265- Tomada do corredor de acesso aos camarotes.

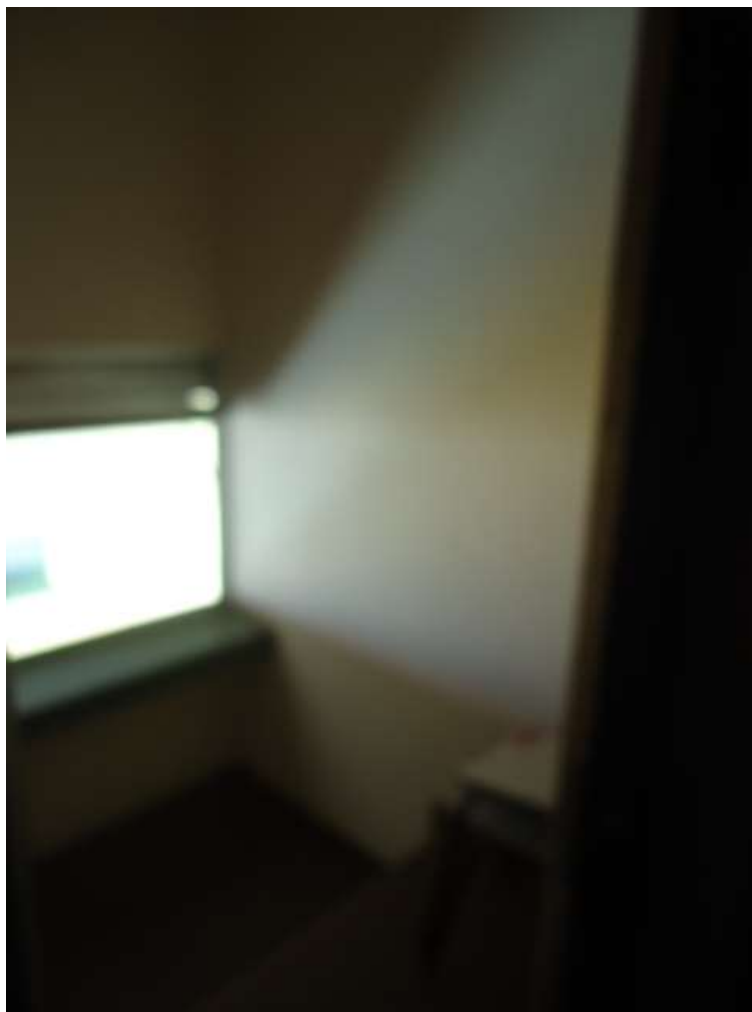


FOTO N.º 266- Aspecto interno de um dos camarotes.



FOTO N.º 267- Aspecto da escadaria de saída com acesso para a Av. Guarani.



FOTO N.º 268- Vista do acesso para Av. Guarani.



FOTO N.º 269- Vista do acesso ao tobogã.



FOTO N.º 270- Aspecto do acesso ao tobogã.



FOTO N.º 271- Detalhe da placa de identificação do sanitário feminino.



FOTO N.º 272- Tomada interna do sanitário feminino.



FOTO N.º 273- Detalhe da identificação do sanitário masculino.



FOTO N.º 274- Tomada interna do sanitário feminino.



FOTO N.º 275- Vista da escadaria de acesso ao tobogã.



FOTO N.º 276- Aspecto do estádio na arquibancada do setor sul.



FOTO N.º 277- Tomada interna do estádio.



FOTO N.º 278- Vista do estádio na arquibancada do setor norte – visitante.



FOTO N.º 279- Tomada do tobogã.



FOTO N.º 280- Aspecto do tobogã.



FOTO N.º 281- Vista do tobogã.



FOTO N.º 282- Tomada do tobogã.



FOTO N.º 283- Aspecto da arquibancada do tobogã.



FOTO N.º 284- Tomada interna da sala de imprensa.



FOTO N.º 285- Aspecto interno da sala de rádio.



FOTO N.º 286- Vista do corredor de acesso as cabines de rádio.



FOTO N.º 287- Aspecto do corredor de acesso as cabines de rádio.



FOTO N.º 288- Tomada de um campo society.



FOTO N.º 289- Aspecto de um campo society.



FOTO N.º 290- Tomada do alojamento.



FOTO N.º 291- Detalhe da placa de identificação do portão 18 e vestiários do time visitante.



FOTO N.º 292- Tomada interna do vestiário do time visitante.



FOTO N.º 293- Aspecto interno do vestiário do time visitante.



FOTO N.º 294- Detalhe da placa de identificação da sala de imprensa, no vestiário do time visitante.



FOTO N.º 295- Aspecto interno da sala de imprensa.

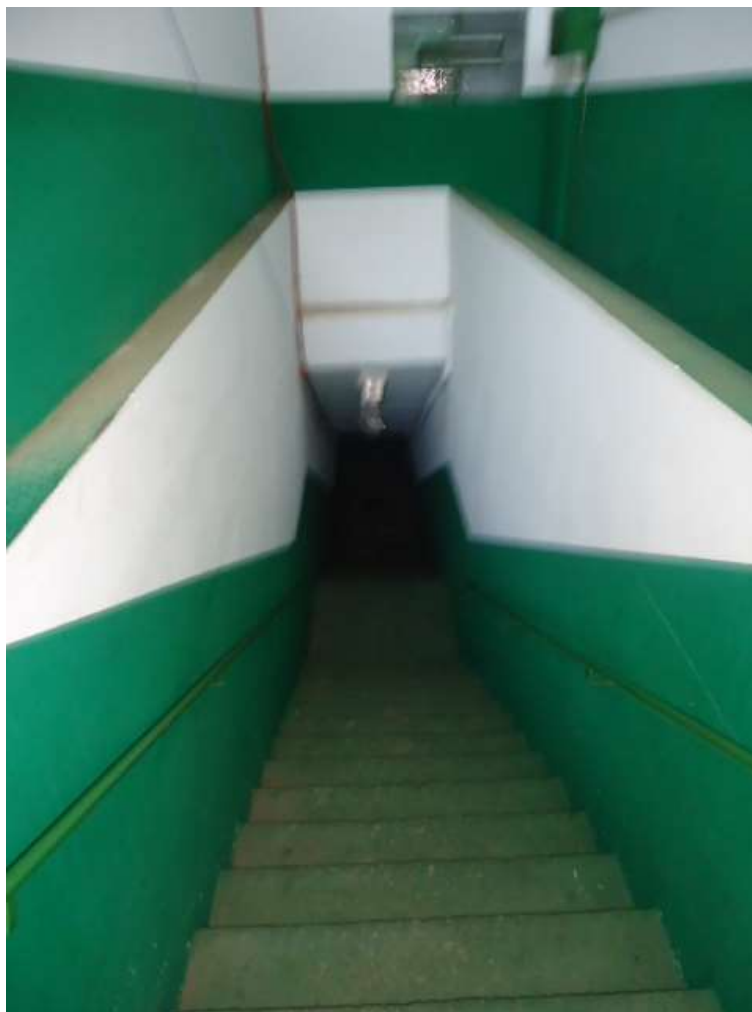


FOTO N.º 296- Vista do túnel de acesso ao gramado do time visitante.



FOTO N.º 297- Detalhe da placa de identificação do almoxarifado.



FOTO N.º 298- Tomada interna do almoxarifado.



FOTO N.º 299- Detalhe da placa do setor de manutenção.



FOTO N.º 300- Tomada interna do setor de manutenção.



FOTO N.º 301- Detalhe da placa de identificação do refeitório/cozinha.



FOTO N.º 302- Tomada interna do refeitório/cozinha.



FOTO N.º 303- Vista interna da despensa.



FOTO N.º 304- Aspecto interno da despensa.



FOTO N.º 305- Tomada interna da cozinha.



FOTO N.º 306- Aspecto interno do refeitório.



FOTO N.º 307- Aspecto externo do alojamento da categoria de base e sub-17.



FOTO N.º 308- Vista interna do alojamento da categoria de base e sub-17.



FOTO N.º 309- Vista de corredor interno do alojamento da categoria de base e sub-17.



FOTO N.º 310- Tomada interna do vestiário/banheiro no alojamento.



FOTO N.º 311- Aspecto de corredor interno.



FOTO N.º 312- Aspecto interno do alojamento.



FOTO N.º 313- Tomada interna do alojamento.



FOTO N.º 314- Aspecto de corredor interno do alojamento.



FOTO N.º 315- Aspecto externo da loja de materiais esportivos.



FOTO N.º 316- Tomada interna da loja de materiais esportivas.



FOTO N.º 317- Vista externa do salão administrativo.



FOTO N.º 318- Aspecto externo do estádio.



FOTO N.º 319- Vista da portaria do setor administrativo.

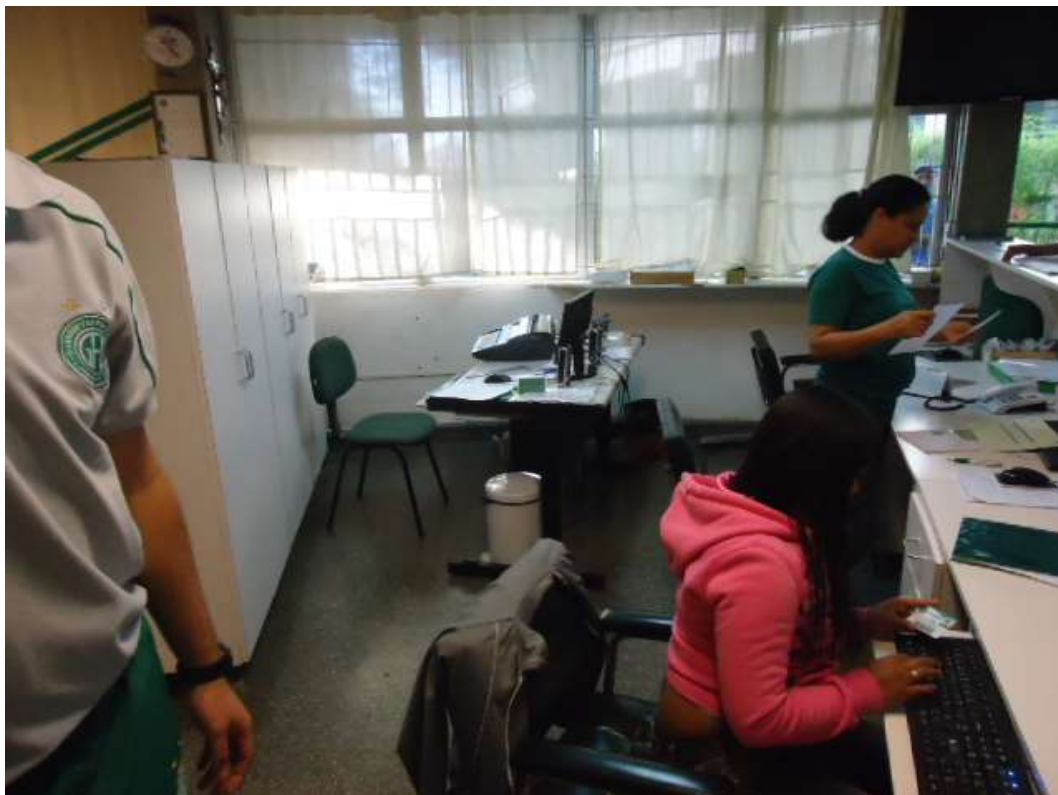


FOTO N.º 320- Tomada interna do escritório.

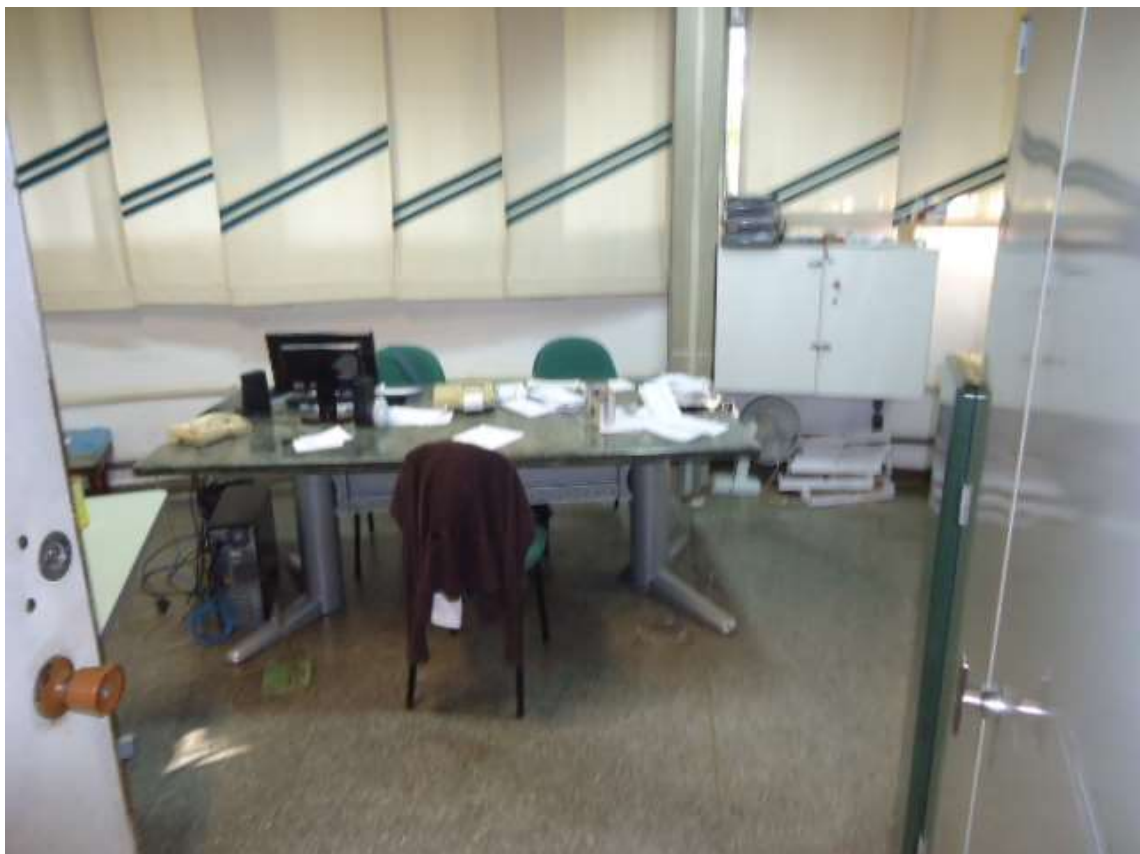


FOTO N.º 321- Aspecto interno do escritório.



FOTO N.º 322- Vista da escada de acesso ao pavimento superior.



FOTO N.º 323- Tomada interna da sala da presidência.



FOTO N.º 324- Aspecto interno do auditório.



FOTO N.º 325- Aspecto interno do escritório.



FOTO N.º 326- Vista da maquete do estádio.



FOTO N.º 327- Tomada do estádio.



FOTO N.º 328- Detalhe da placa de identificação da sala do presidente.



FOTO N.º 329- Tomada interna da sala do presidente.



FOTO N.º 330- Aspecto do projeto da nova arena.



FOTO N.º 331- Vista do projeto da nova arena.



FOTO N.º 332- Tomada interna do projeto da nova arena.



FOTO N.º 333- Aspecto da fachada da nova arena.

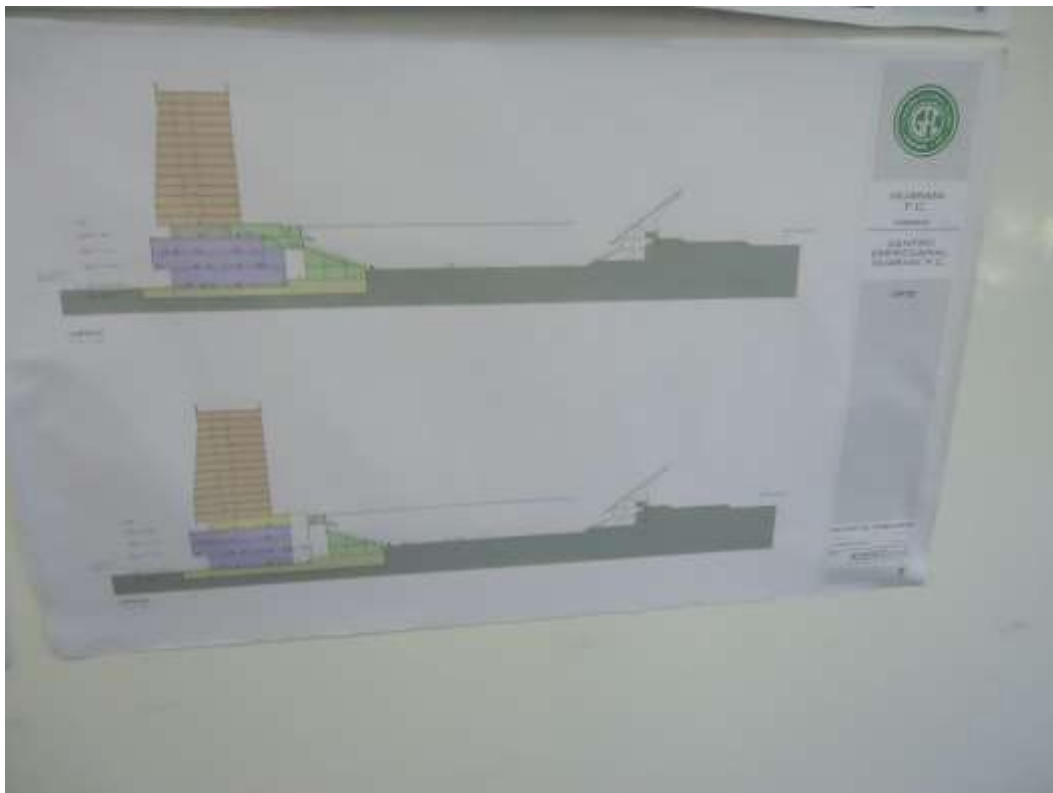


FOTO N.º 334- Vista do projeto da nova arena.



FOTO N.º 335- Aspecto da edificação onde seria instalada a sede social do clube, a qual encontra-se com as obras paralisadas.



FOTO N.º 336- Vista do pavimento térreo da edificação onde seria instalada a sede social do clube, a qual encontra-se com as obras paralisadas.



FOTO N.º 337- Aspecto da escada de acesso ao 1º pavimento.



FOTO N.º 338- Tomada do 1º pavimento da edificação onde seria instalada a sede social do clube, a qual encontra-se com as obras paralisadas.



FOTO N.º 339- Vista do 1º pavimento da edificação onde seria instalada a sede social do clube, a qual encontra-se com as obras paralisadas.

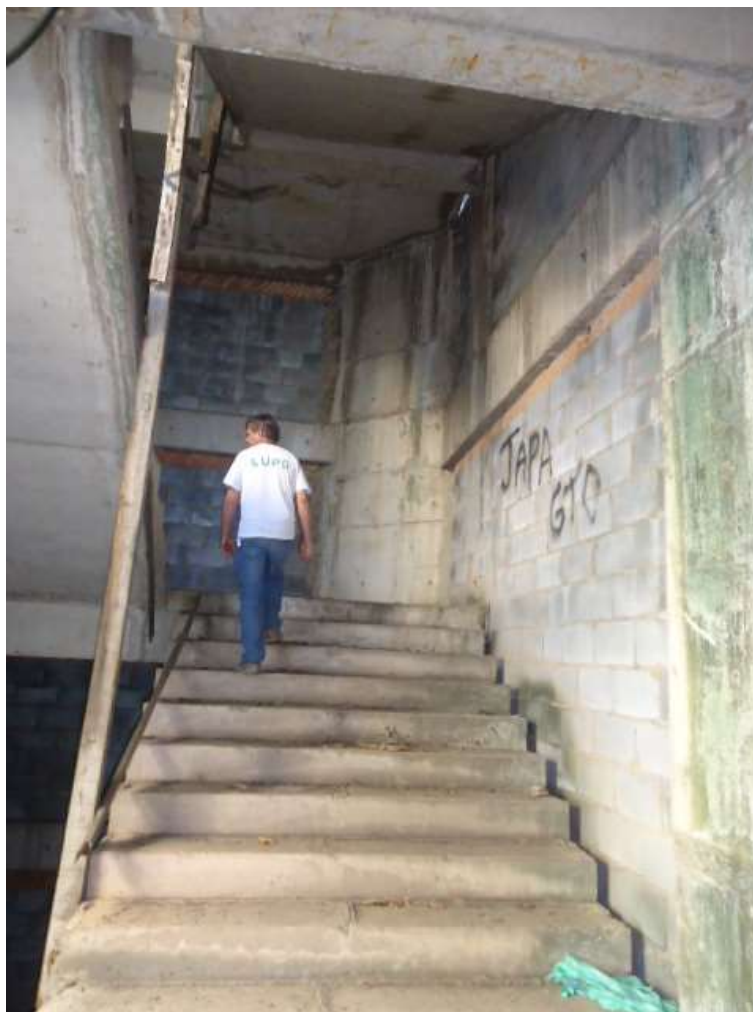


FOTO N.º 340- Aspecto da escada de acesso ao 2º pavimento.



FOTO N.º 341- Aspecto do 2º pavimento da edificação onde seria instalada a sede social do clube, a qual encontra-se com as obras paralisadas.



FOTO N.º 342- Tomada do 2º pavimento da edificação onde seria instalada a sede social do clube, a qual encontra-se com as obras paralisadas.



FOTO N.º 343- Tomada da escada de acesso ao 3º pavimento.



FOTO N.º 344- Tomada do 3º pavimento da edificação onde seria instalada a sede social do clube, a qual encontra-se com as obras paralisadas.



FOTO N.º 345- Vista do 3º pavimento da edificação onde seria instalada a sede social do clube, a qual encontra-se com as obras paralisadas.



FOTO N.º 346- Aspecto da piscina olímpica.



FOTO N.º 347- Tomada do 3º pavimento da edificação onde seria instalada a sede social do clube, a qual encontra-se com as obras paralisadas.



FOTO N.º 348- Aspecto do 1º pavimento da edificação onde seria instalada a sede social do clube, a qual encontra-se com as obras paralisadas.

5.0- METODOLOGIA

5.1- Para a apuração do justo real e atual valor de mercado do imóvel objeto desta avaliação o perito valeu-se dos métodos correntes adotados pela moderna técnica avaliatória, preconizado na Norma para Avaliação de Imóveis nas Varas da Fazenda Pública da Capital – Norma 2.004 da Comissão de Peritos – Portaria CAJUFA 01/2.003 e do Estudo – Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – versão 2.002.

5.2- Nas avaliações de imóveis existem fundamentalmente quatro métodos básicos de cálculo, a saber:

“ 0 comparativo de dados de mercado

- 0 Involutivo**
- 0 Evolutivo**
- 0 de custo**
- 0 dos preços de venda**
- 0 de capitalização de renda.”**

Os quais por vezes se apresentam com algumas variantes nos casos particulares.

5.3- Método comparativo de dados de mercado

Consiste em que se determine o valor do objeto avaliando, comparando-o com outros similares, através de suas características semelhantes e admitindo-se que os que produzem a mesma renda tenham valor igual ou guardem proporcionalidade linear.

No comparativo, a comparação entre o bem em exame e os pesquisados é feita levando-se em conta as considerações e características intrínsecas de cada um, e adaptando-se as diversas condições através de fórmulas próprias.

Consideram-se também conforme o caso, os fatores de transposição, testada e profundidade, atualização e outros.

5.4- Método Involutivo

Baseado em identificar o valor do mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

5.5- Método Evolutivo

Constitui-se identifica o valor do bem pelo somatório dos valores de seus componentes. Caso a finalidade seja a identificação do valor de mercado, deve ser considerado o fator de comercialização.

5.6- Método de custo, reposição, substituição ou reprodução

Baseia-se essencialmente na manipulação de orçamentos sumários ou pormenorizados, visando a obtenção de preço da construção.
Para o terreno lança-se mão do método comparativo e da precisão de encargos.

5.7- Método dos preços de venda

Os preços unitários são obtidos da seguinte forma:

**~~“ Deduzindo o valor total da venda do imóvel, o correspondente ao terreno, este apurado pelos métodos e critérios das “Normas”,
- Dividindo-se os resultados dessa subtração pela área construída do prédio.”~~**

Nessas condições, todas as parcelas adicionais, tais como: despesas financeiras, lucro e remuneração do empreendedor encontram-se embutidos nos custos unitários apurados.

Esse método é relativamente novo, e foi formulado por uma Comissão de Peritos, nomeada para tal fim pelos M. M. Juízes das Varas da Fazenda Municipal da Capital, através do Provimento n.º 02/86.

O estudo em questão denomina-se Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – versão 2.002.

5.8- Método da capitalização da renda

Finalmente o Método da capitalização renda, apura o valor do imóvel pela capitalização de sua renda real, prevista ou líquida como se fosse aplicada no mercado normal mediante a utilização de taxas convenientes de renda e de operação.

Dada a sua grande sensibilidade, posto que, em havendo pequenas oscilações das taxas empregadas, apresentam grandes variações no valor obtido, este método é particularmente empregado para o controle dos demais.

5.9- No caso vertente, foram utilizados os métodos e critérios mais recomendados a saber:

5.9.1- O Método Comparativo de dados de Mercado para apuração do valor da gleba .

5.9.2- O Estudo – Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – versão 2002, para avaliação das edificações.

5.9.3- Para apuração de construções específicas como o ginásio de Esportes, pavimentação interna, caixas d'água, foi utilizado orçamentos específicos para material e mão de obra.

6.0- AVALIAÇÃO DO TERRENO

6.1- Conceituação

a) O valor do terreno, conforme mencionamos no capítulo anterior (item 4.3), será avaliado pelo Método Comparativo de Dados de Mercado;

b) A pesquisa de valores relacionadas no **Anexo 03**, foi alicerçada em imóveis (terrenos), pertencentes a mesma região geo-econômica do imóvel, os quais foram homogeneizados adequadamente, conduziram a um valor básico de **R\$ 2.828,07651/m²** - válido para Setembro de 2013.

Diante dos resultados obtidos, conclui-se, ainda, que em relação à especificação da avaliação, conforme preconizado no item 9 da NBR 14.653-1, este trabalho pode ser enquadrado no Grau III de fundamentação e de precisão.

c) Os elementos provenientes de ofertas, sofreram a redução de **10% (dez por cento)** em seu preço, evitando-se dessa forma a superestimativa natural contida nas mesmas e no caso de transação não houve qualquer deságio;

d) A região onde se encontra o terreno avaliando, foi considerada como pertencente a **6ª Zona – Incorporações Padrão Alto** da NBR n.º 14.653-2, e na Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos – IBAPE/SP – 2005 – Tabela 1 – Grupo II: Zonas de Ocupação Vertical (Incorporação).

6.2- Valor do terreno

O valor do terreno, será dado através da seguinte expressão algébrica:

$$V_T = A_T \times V_U$$

Onde:

V_T = valor do terreno (procurado)

A_T = área do terreno = 101.548,00 m²

V_U = preço unitário básico do terreno = R\$ 2.828,07651/m² – **Anexo 03**

Substituindo teremos:

$$V_{\text{TERRENO}} = 101.548,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.828,07651/\text{m}^2$$

$V_{\text{TERRENO}} = \text{R\$ } 287.185.512,97$

(VÁLIDO PARA SETEMBRO DE 2013).

7.0- AVALIAÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

O valor das edificações será efetuado através do Método de Preços de Venda, elaborado pela Comissão de Peritos nomeados pelo provimento n.º 002/86 dos M. M. Juízes das Varas da Fazenda Municipal, cujo nome é de estudo – Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2002.

Os cálculos dos valores das edificações serão feitos pela seguinte expressão:

$$V_E = S \times q \times d$$

7.1- Estádio de Futebol

a) O estádio será avaliado de acordo com os custos médios dos valores gastos para construções dos estádios para a Copa do Mundo de 2014, onde comparamos o custo médio por assento nos estádios construídas para a copa, onde obtivemos um valor médio por assento é de **R\$ 11.006,15** conforme consta da pesquisa juntada como **Anexo 04**.

b) Conforme consta do Alvará de Uso n.º 2.352/2013 do Departamento de Controle Urbano da Secretaria Municipal de Urbanismo da Prefeitura Municipal de Campinas, o estádio Brinco de Ouro da Princesa tem capacidade total de **18.588 lugares – Anexo 05**.

c) Fator de Depreciação

Capacidade = 18.588 lugares

Valor médio por assento = R\$ 11.006,15

Fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação – F_{OC}

$$F_{OC} = R + K \times (1 - R)$$

R = coeficiente residual correspondente ao padrão = 0,20

K = coeficiente de Ross/Heidecke (regular – item **c**) e idade real de **60 anos**) – Vida referencial – I_r = 80 anos – Idade em % da vida referencial = 60/80 = 75% – K = (0,347 + 0,323)/2 = 0,335

$$F_{OC} = 0,20 + 0,335 \times (1 - 0,20)$$

$$F_{OC} = 0,468$$

Substituindo teremos:

$$V_{ESTÁDIO} = 18.588 \text{ lugares} \times R\$ 11.006,15 \times 0,468$$

V_{ESTÁDIO} = R\$ 95.744.523,98

(VÁLIDO PARA SETEMBRO DE 2013).

7.2- Ginásio de Esportes

A edificação pode ser considerada como Galpão – Padrão superior – item 2.2.4, no seu limite médio e será calculada de acordo com o valor constante do Orçamento Analítico juntado como **Anexo 06**, a qual será depreciada de acordo com a Norma Valores de Edificações de Imóveis Urbanos do IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia do Estado de São Paulo.

Área construída = 2.872,00 m²

Valor da edificação: R\$ 4.438.271,13

Fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação – F_{oc}

$$F_{oc} = R + K \times (1 - R)$$

R = coeficiente residual correspondente ao padrão = 20

K = coeficiente de Ross/Heidecke (Regular – item **c**) e idade real de **33 anos**) – Vida referencial – I_r = 80 anos – Idade em % da vida referencial = 33/80 = 41% – K = (0,702 + 0,684)/2 = 0,693

$$F_{oc} = 0,20 + 0,693 \times (1 - 0,20)$$

$$F_{oc} = 0,754$$

$$F_{ATUALIZAÇÃO} = \frac{ICV/FIPE - \text{sete}/2013 - 2,266}{ICV/FIPE - \text{abr}/2008 - 1,670} = 1,357$$

Substituindo teremos:

$$V_{GINÁSIO} = R\$ 4.438.271,13 \times 0,754 \times 1,357$$

$$V_{GINÁSIO} = R\$ 4.541.141,38$$

(VÁLIDO PARA SETEMBRO DE 2013).

7.3- Pavimentação asfáltica

Será calculada de acordo com o valor constante do Orçamento Analítico juntado como **Anexo 08**.

Área pavimentada = 482,49 m²

Valor: R\$ 141.822,55

FATUALIZAÇÃO = $\frac{\text{ICV/FIPE - sete/2013} - 2,266}{\text{ICV/FIPE - abr/2008} - 1,670} = 1,357$

Fator de depreciação = 0,50 (Regular)

Substituindo teremos:

V_{PAVIMENTAÇÃO ASFÁLTICA} = R\$ 141.822,55 x 1,357 x 0,50

V_{PAVIMENTAÇÃO ASFÁLTICA} = R\$ 96.226,60

(VÁLIDO PARA SETEMBRO DE 2013).

7.4- Reservatório de água de concreto n.º 01

Será calculada de acordo com o valor constante do **Anexo 06**, relatório de material e mão de obra para construção de reservatórios.

Valor: R\$ 67.135,96

FATUALIZAÇÃO = $\frac{\text{ICV/FIPE - sete/2013} - 2,266}{\text{ICV/FIPE - abr/2008} - 1,670} = 1,357$

Fator de depreciação = 0,60 (Regular)

Substituindo teremos:

V_{RESERVATÓRIO N.º 01} = R\$ 67.135,96 x 1,357 x 0,60

V_{RESERVATÓRIO N.º 01} = R\$ 54.662,10

(VÁLIDO PARA SETEMBRO DE 2013).

7.5- Reservatório de água de concreto n.º 02

Será calculada de acordo com o valor constante do **Anexo 06**, relatório de material e mão de obra para construção de reservatórios.

Valor: R\$ 13.979,24

$$F_{\text{ATUALIZAÇÃO}} = \frac{\text{ICV/FIPE - sete/2013} - 2,266}{\text{ICV/FIPE - abr/2008} - 1,670} = 1,357$$

Fator de depreciação = 0,60 (Regular)

Substituindo teremos:

$$V_{\text{RESERVATÓRIO N.º 02}} = \text{R\$ } 13.979,24 \times 1,357 \times 0,60$$

$V_{\text{RESERVATÓRIO N.º 02}} = \text{R\$ } 11.381,90$

(VÁLIDO PARA SETEMBRO DE 2013).

7.6- Reservatório de água de concreto n.º 03

Será calculada de acordo com o valor constante do **Anexo 06**, relatório de material e mão de obra para construção de reservatórios.

Valor: R\$ 8.486,63

$$F_{\text{ATUALIZAÇÃO}} = \frac{\text{ICV/FIPE - sete/2013} - 2,266}{\text{ICV/FIPE - abr/2008} - 1,670} = 1,357$$

Fator de depreciação = 0,60 (Regular)

Substituindo teremos:

$$V_{\text{RESERVATÓRIO N.º 03}} = \text{R\$ } 8.486,63 \times 1,357 \times 0,60$$

$V_{\text{RESERVATÓRIO N.º 03}} = \text{R\$ } 6.909,81$

(VÁLIDO PARA SETEMBRO DE 2013).

7.7- Praça

□ Área = 499,02 m²

Grama naturais em placas – un/m²	R\$ 3,13
Brita corrida reciclada – um/m³	R\$ 32,50
Mão-de-obra para execução de pavimentação / m²	R\$ 5,90
Total	R\$ 41,53

Revista Construção Mercado – Custos, suprimentos, planejamento e controle de obras – Jardins – n.º 140 – Editora Pini – pág. 145 – setembro/2013.

$$V_{PRAÇA} = 499,02 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 41,53/\text{m}^2$$

$V_{PRAÇA} = \text{R\$ } 20.724,30$

(VÁLIDO PARA SETEMBRO DE 2013).

7.8- Diretoria

A edificação pode ser enquadrada como Escritório – Sem Elevador – Padrão Médio – item 2.1.3, no seu limite mínimo, no estudo – Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2002, onde o valor unitário é calculado de **1,452** de R₈N.

O Custo Unitário Básico de Edificações, para unidade autônoma, com **02** quartos, padrão normal, válido para setembro de 2013, é igual a **R\$ 1.089,49/m²** (R₈N).

Área construída = 628,32 m²

$$\text{Preço} = 1,452 \times \text{R\$ } 1.089,49/\text{m}^2 = \text{R\$ } 1.581,94/\text{m}^2$$

Fator de adequação ao obsolescência e ao estado de conservação – F_{oc}

$$F_{oc} = R + K \times (1 - R)$$

R = coeficiente residual correspondente ao padrão = 20

K = coeficiente de Ross/Heidecke (Regular – item **c**) e idade real de **45 anos** – Vida referencial – I_r = 60 anos – Idade em % da vida referencial = 45/60 = 75% – K = (0,347 + 0,323)/2 = 0,335

$$F_{oc} = 0,20 + 0,335 \times (1 - 0,20)$$

$$F_{oc} = 0,468$$

Substituindo teremos:

$$V_{DIRETORIA} = 628,32 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.581,94/\text{m}^2 \times 0,468$$

$V_{DIRETORIA} = \text{R\$ } 465.175,41$

(VÁLIDO PARA SETEMBRO DE 2013).

7.9- Loja de Materiais Esportivos

A edificação pode ser enquadrada como Escritório – Sem Elevador – Padrão Médio – item 2.1.3, no seu limite mínimo, no estudo – Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2002, onde o valor unitário é calculado de **1,452** de R₈N.

O Custo Unitário Básico de Edificações, para unidade autônoma, com **02** quartos, padrão normal, válido para setembro de 2013, é igual a **R\$ 1.089,49/m²** (R₈N).

Área construída = 28,27 m²

Preço = 1,452 x R\$ 1.089,49/m² = R\$ 1.581,94/m²

Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação – F_{oc}

F_{oc} = R + K x (1 – R)

R = coeficiente residual correspondente ao padrão = 20

K = coeficiente de Ross/Heidecke (Regular – item **c**) e idade real de **45 anos**) – Vida referencial – I_r = 60 anos – Idade em % da vida referencial = 45/60 = 75% – K = (0,347 + 0,323)/2 = 0,335

F_{oc} = 0,20 + 0,335 x (1 – 0,20)

F_{oc} = 0,468

Substituindo teremos:

V_{LOJA} = 28,27 m² x R\$ 1.581,94/m² x 0,468

V_{LOJA} = R\$ 20.929,64

(VÁLIDO PARA SETEMBRO DE 2013).

7.10- Bilheteria n.º 01

A edificação pode ser enquadrada como Escritório – Sem Elevador – Padrão Médio – item 2.1.3, no seu limite mínimo, no estudo – Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2002, onde o valor unitário é calculado de **1,452** de R₈N.

O Custo Unitário Básico de Edificações, para unidade autônoma, com **02** quartos, padrão normal, válido para setembro de 2013, é igual a **R\$ 1.089,49/m²** (R₈N).

Área construída = 28,27 m²

Preço = 1,452 x R\$ 1.089,49/m² = R\$ 1.581,94/m²

Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação – F_{oc}

F_{oc} = R + K x (1 – R)

R = coeficiente residual correspondente ao padrão = 20

K = coeficiente de Ross/Heidecke (Regular – item **c**) e idade real de **45 anos**) – Vida referencial – I_r = 60 anos – Idade em % da vida referencial = 45/60 = 75% – K = (0,347 + 0,323)/2 = 0,335

F_{oc} = 0,20 + 0,335 x (1 – 0,20)

F_{oc} = 0,468

Substituindo teremos:

V_{BILHETERIA N.º 01} = 28,27 m² x R\$ 1.581,94/m² x 0,468

V_{BILHETERIA N.º 01} = R\$ 20.929,64

(VÁLIDO PARA SETEMBRO DE 2013).

7.11- Bilheteria n.º 02

A edificação pode ser enquadrada como Escritório – Sem Elevador – Padrão Médio – item 2.1.3, no seu limite mínimo, no estudo – Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2002, onde o valor unitário é calculado de **1,452** de R₈N.

O Custo Unitário Básico de Edificações, para unidade autônoma, com **02** quartos, padrão normal, válido para setembro de 2013, é igual a **R\$ 1.089,49/m²** (R₈N).

Área construída = 28,27 m²

Preço = 1,452 x R\$ 1.089,49/m² = R\$ 1.581,94/m²

Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação – F_{oc}

F_{oc} = R + K x (1 – R)

R = coeficiente residual correspondente ao padrão = 20

K = coeficiente de Ross/Heidecke (Regular – item **c**) e idade real de **45 anos**) – Vida referencial – I_r = 60 anos – Idade em % da vida referencial = 45/60 = 75% – K = (0,347 + 0,323)/2 = 0,335

F_{oc} = 0,20 + 0,335 x (1 – 0,20)

F_{oc} = 0,468

Substituindo teremos:

V_{BILHETERIA N.º 02} = 28,27 m² x R\$ 1.581,94/m² x 0,468

V_{BILHETERIA N.º 02} = R\$ 20.929,64

(VÁLIDO PARA SETEMBRO DE 2013).

7.12- Igreja (Capela)

A edificação pode ser enquadrada como Galpão – Padrão Simples – item 2.2.2, no seu limite mínimo, no estudo – Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2002, onde o valor unitário é calculado de **0,492** de R₈N.

O Custo Unitário Básico de Edificações, para unidade autônoma, com **02** quartos, padrão normal, válido para setembro de 2013, é igual a **R\$ 1.089,49/m²** (R₈N).

Área construída = 79,56 m²

Preço = 0,492 x R\$ 1.089,49/m² = R\$ 536,03/m²

Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação – F_{oc}

F_{oc} = R + K x (1 – R)

R = coeficiente residual correspondente ao padrão = 20

K = coeficiente de Ross/Heidecke (Regular – item **c**) e idade real de **45 anos**) – Vida referencial – I_r = 60 anos – Idade em % da vida referencial = 45/60 = 75% – K = (0,347 + 0,323)/2 = 0,335

F_{oc} = 0,20 + 0,335 x (1 – 0,20)

F_{oc} = 0,468

Substituindo teremos:

V_{IGREJA} = 79,56 m² x R\$ 536,03/m² x 0,468

V_{IGREJA} = R\$ 19.958,58

(VÁLIDO PARA SETEMBRO DE 2013).

7.13- Quiosque n.º 01

A edificação pode ser enquadrada como Cobertura – Padrão Médio – item 3.1.2, no seu limite mínimo, no estudo – Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2002, onde o valor unitário é calculado de **0,192** de R₈N.

O Custo Unitário Básico de Edificações, para unidade autônoma, com **02** quartos, padrão normal, válido para setembro de 2013, é igual a **R\$ 1.089,49/m²** (R₈N).

Área construída = 56,78 m²

Preço = 0,192 x R\$ 1.089,49/m² = R\$ 209,18/m²

Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação – F_{oc}

F_{oc} = R + K x (1 – R)

R = coeficiente residual correspondente ao padrão = 0,10

K = coeficiente de Ross/Heidecke (Regular – item **c**) e idade real de **17 anos**) – Vida referencial – I_r = 20 anos – Idade em % da vida referencial = 17/20 = 85% – K = (0,221 + 0,195)/2 = 0,208

F_{oc} = 0,10 + 0,208 x (1 – 0,10)

F_{oc} = 0,287

Substituindo teremos:

V_{QUIOSQUE N.º 01} = 56,78 m² x R\$ 209,18/m² x 0,287

V_{QUIOSQUE N.º 01} = R\$ 3.408,77

(VÁLIDO PARA SETEMBRO DE 2013).

7.14- Quiosque n.º 02

A edificação pode ser enquadrada como Cobertura – Padrão Médio – item 3.1.2, no seu limite mínimo, no estudo – Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2002, onde o valor unitário é calculado de **0,192** de R₈N.

O Custo Unitário Básico de Edificações, para unidade autônoma, com **02** quartos, padrão normal, válido para setembro de 2013, é igual a **R\$ 1.089,49/m²** (R₈N).

Área construída = 20,02 m²

Preço = 0,192 x R\$ 1.089,49/m² = R\$ 209,18/m²

Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação – F_{oc}

F_{oc} = R + K x (1 – R)

R = coeficiente residual correspondente ao padrão = 0,10

K = coeficiente de Ross/Heidecke (Regular – item **c**) e idade real de **17 anos**) – Vida referencial – I_r = 20 anos – Idade em % da vida referencial = 17/20 = 85% – K = (0,221 + 0,195)/2 = 0,208

F_{oc} = 0,10 + 0,208 x (1 – 0,10)

F_{oc} = 0,287

Substituindo teremos:

V_{QUIOSQUE N.º 02} = 20,02 m² x R\$ 209,18/m² x 0,287

V_{QUIOSQUE N.º 02} = R\$ 1.201,89

(VÁLIDO PARA SETEMBRO DE 2013).

7.15- Quiosque n.º 03

A edificação pode ser enquadrada como Cobertura – Padrão Médio – item 3.1.2, no seu limite mínimo, no estudo – Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2002, onde o valor unitário é calculado de **0,192** de R₈N.

O Custo Unitário Básico de Edificações, para unidade autônoma, com **02** quartos, padrão normal, válido para setembro de 2013, é igual a **R\$ 1.089,49/m²** (R₈N).

Área construída = 21,25 m²

Preço = 0,192 x R\$ 1.089,49/m² = R\$ 209,18/m²

Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação – F_{oc}

F_{oc} = R + K x (1 – R)

R = coeficiente residual correspondente ao padrão = 0,10

K = coeficiente de Ross/Heidecke (Regular – item **c**) e idade real de **17 anos**) – Vida referencial – I_r = 20 anos – Idade em % da vida referencial = 17/20 = 85% – K = (0,221 + 0,195)/2 = 0,208

F_{oc} = 0,10 + 0,208 x (1 – 0,10)

F_{oc} = 0,287

Substituindo teremos:

V_{QUIOSQUE N.º 03} = 21,25 m² x R\$ 209,18/m² x 0,287

V_{QUIOSQUE N.º 03} = R\$ 1.275,74

(VÁLIDO PARA SETEMBRO DE 2013).

7.16- Quiosque n.º 04

A edificação pode ser enquadrada como Cobertura – Padrão Médio – item 3.1.2, no seu limite mínimo, no estudo – Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2002, onde o valor unitário é calculado de **0,192** de R₈N.

O Custo Unitário Básico de Edificações, para unidade autônoma, com **02** quartos, padrão normal, válido para setembro de 2013, é igual a **R\$ 1.089,49/m²** (R₈N).

Área construída = 21,58 m²

Preço = 0,192 x R\$ 1.089,49/m² = R\$ 209,18/m²

Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação – F_{oc}

F_{oc} = R + K x (1 – R)

R = coeficiente residual correspondente ao padrão = 0,10

K = coeficiente de Ross/Heidecke (Regular – item **c**) e idade real de **17 anos**) – Vida referencial – I_r = 20 anos – Idade em % da vida referencial = 17/20 = 85% – K = (0,221 + 0,195)/2 = 0,208

F_{oc} = 0,10 + 0,208 x (1 – 0,10)

F_{oc} = 0,287

Substituindo teremos:

V_{QUIOSQUE N.º 04} = 21,58 m² x R\$ 209,18/m² x 0,287

V_{QUIOSQUE N.º 04} = R\$ 1.295,55

(VÁLIDO PARA SETEMBRO DE 2013).

7.17- Sanitário

A edificação pode ser enquadrada como Galpão – Padrão Simples – item 2.2.2, no seu limite mínimo, no estudo – Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2002, onde o valor unitário é calculado de **0,492** de R₈N.

O Custo Unitário Básico de Edificações, para unidade autônoma, com **02** quartos, padrão normal, válido para setembro de 2013, é igual a **R\$ 1.089,49/m²** (R₈N).

Área construída = 21,28 m²

Preço = 0,492 x R\$ 1.089,49/m² = R\$ 536,03/m²

Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação – F_{oc}

F_{oc} = R + K x (1 – R)

R = coeficiente residual correspondente ao padrão = 0,20

K = coeficiente de Ross/Heidecke (necessitando de reparos simples – item **e**) e idade real de **25 anos**) – Vida referencial – I_r = 60 anos – Idade em % da vida referencial = 25/60 = 42% – K = 0,575

F_{oc} = 0,20 + 0,575 x (1 – 0,20)

F_{oc} = 0,660

Substituindo teremos:

V_{SANITÁRIO} = 21,28 m² x R\$ 536,03/m² x 0,660

V_{SANITÁRIO} = R\$ 7.528,43

(VÁLIDO PARA SETEMBRO DE 2013).

7.18- Quiosque (Rancho Verde)

A edificação pode ser enquadrada como Cobertura – Padrão Médio – item 3.1.2, no seu limite máximo, no estudo – Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2002, onde o valor unitário é calculado de **0,300** de R₈N.

O Custo Unitário Básico de Edificações, para unidade autônoma, com **02** quartos, padrão normal, válido para setembro de 2013, é igual a **R\$ 1.089,49/m²** (R₈N).

Área construída = 171,00 m²

Preço = 0,300 x R\$ 1.089,49/m² = R\$ 326,85/m²

Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação – F_{oc}

F_{oc} = R + K x (1 – R)

R = coeficiente residual correspondente ao padrão = 0,10

K = coeficiente de Ross/Heidecke (Regular – item **c**) e idade real de **10 anos** – Vida referencial – I_r = 20 anos – Idade em % da vida referencial = 10/20 = 50% – K = 0,609

F_{oc} = 0,10 + 0,609 x (1 – 0,10)

F_{oc} = 0,648

Substituindo teremos:

V_{QUIOSQUE (RANCHO VERDE)} = 171,00 m² x R\$ 326,85/m² x 0,648

V_{QUIOSQUE (RANCHO VERDE)} = R\$ 36.217,59

(VÁLIDO PARA SETEMBRO DE 2013).

7.19- Quiosque (Churrasqueira)

A edificação pode ser enquadrada como Cobertura – Padrão Médio – item 3.1.2, no seu limite máximo, no estudo – Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2002, onde o valor unitário é calculado de **0,300** de R₈N.

O Custo Unitário Básico de Edificações, para unidade autônoma, com **02** quartos, padrão normal, válido para setembro de 2013, é igual a **R\$ 1.089,49/m²** (R₈N).

Área construída = 22,50 m²

Preço = 0,300 x R\$ 1.089,49/m² = R\$ 326,85/m²

Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação – F_{oc}

F_{oc} = R + K x (1 – R)

R = coeficiente residual correspondente ao padrão = 0,10

K = coeficiente de Ross/Heidecke (Regular – item **c**) e idade real de **10 anos**) – Vida referencial – I_r = 20 anos – Idade em % da vida referencial = 10/20 = 50% – K = 0,609

F_{oc} = 0,10 + 0,609 x (1 – 0,10)

F_{oc} = 0,648

Substituindo teremos:

V_{QUIOSQUE (CHURRASQUEIRA)} = 22,50 m² x R\$ 326,85/m² x 0,648

V_{QUIOSQUE (CHURRASQUEIRA)} = R\$ 4.765,47

(VÁLIDO PARA SETEMBRO DE 2013).

7.20- Piscina Olímpica

Área construída = **1.250,00 m²** (25,00 m x 50,00 m)

Fator de depreciação = 0,60 (Regular)

O Custo Unitário PINI de Edificações, para piscina de concreto, válido para agosto de 2013, é igual a **R\$ 1.226,00/m²**. Publicado na Revista Construção Mercado de n.º 145 – 08/2013 – na página 145

Piscina de concreto												Serviço
ESPECIFICAÇÕES	UN	SP	AJ	MS	OP	PR	SC	RS	AA	PE	CE	PA
Revestimento com azulejo e profundidade de até 1,50 m - m²		1226,00	880,00	--	--	994,25	800,00	--	--	332,25	--	--
Preço: inclusive materiais e mão de obra. Condições de pagamento: conforme cronograma físico e financeiro. Lote básico de comercialização: faturamento mínimo de 50 m². Obs.: serviços de construção civil, incluindo escavação, remoção de terra, concretagem, impermeabilização, aduelas, borda de pedra mineira, casa de máquinas, equipamentos e tubulações. Normas técnicas: NBR 9124, NBR 9124, NBR 9129, NBR 10334, NBR 10819 e NBR 11735.												

Substituindo teremos:

$$V_{\text{PISCINA OLÍMPICA}} = 1.250,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.226,00/\text{m}^2 \times 0,60$$

$V_{\text{PISCINA OLÍMPICA}} = \text{R\$ } 919.500,00$

(VÁLIDO PARA SETEMBRO DE 2013)

6.21- Piscina Semi-Olímpica

Área construída = **350,00 m²** (14,00 m x 25,00 m)

Fator de depreciação = 0,60 (Regular)

O Custo Unitário PINI de Edificações, para piscina de concreto, válido para agosto de 2013, é igual a **R\$ 1.226,00/m²**. Publicado na Revista Construção Mercado de n.º 145 – 08/2013 – na página 145

Piscina de concreto												Serviço
ESPECIFICAÇÕES	UN	SP	AJ	MS	OP	PR	SC	RS	AA	PE	CE	PA
Revestimento com azulejo e profundidade de até 1,50 m - m²		1226,00	880,00	--	--	994,25	800,00	--	--	332,25	--	--
Preço: inclusive materiais e mão de obra. Condições de pagamento: conforme cronograma físico e financeiro. Lote básico de comercialização: faturamento mínimo de 50 m². Obs.: serviços de construção civil, incluindo escavação, remoção de terra, concretagem, impermeabilização, aduelas, borda de pedra mineira, casa de máquinas, equipamentos e tubulações. Normas técnicas: NBR 9124, NBR 9124, NBR 9129, NBR 10334, NBR 10819 e NBR 11735.												

Substituindo teremos:

$$V_{\text{PISCINA SEMI-OLÍMPICA}} = 350,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.226,00/\text{m}^2 \times 0,60$$

$V_{\text{PISCINA SEMI-OLÍMPICA}} = \text{R\$ } 257.460,00$

(VÁLIDO PARA SETEMBRO DE 2013)

7.22- Piscina “G”

Área construída = **666,00 m²**

Fator de depreciação = 0,60 (Regular)

O Custo Unitário PINI de Edificações, para piscina de concreto, válido para agosto de 2013, é igual a **R\$ 1.226,00/m²**. Publicado na Revista Construção Mercado de n.º 145 – 08/2013 – na página 145

Piscina de concreto												SERVIÇO
ESPECIFICAÇÕES	UN	SP	AL	MS	DF	PE	SC	RS	BA	PI	CE	PA
Revestimento com azulejo e profundidade de até 1,50 m - m²		1226,00	880,00	--	--	996,25	830,00	--	--	332,25	--	--
Preço: inclusive materiais e mão de obra. Condições de pagamento: conforme cronograma físico e financeiro. Lote básico de comercialização: faturamento mínimo de 50 m². Obs.: serviços de construção civil, incluindo escavação, remoção de terra, concretagem, impermeabilização, alvenaria, borda de pedra mineira, casa de máquinas, equipamentos e tubulações. Normas técnicas: NBR 9010, NBR 9011, NBR 9012, NBR 10039, NBR 10819 e NBR 11726.												

Substituindo teremos:

$$V_{\text{PISCINA "G"}} = 666,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.226,00/\text{m}^2 \times 0,60$$

$V_{\text{PISCINA "G"}} = \text{R\$ } 489.909,60$

(VÁLIDO PARA SETEMBRO DE 2013)

7.23- Piscina Infantil

Área construída = **28,27 m²**

Fator de depreciação = 0,60 (Regular)

O Custo Unitário PINI de Edificações, para piscina de concreto, válido para agosto de 2013, é igual a **R\$ 1.226,00/m²**. Publicado na Revista Construção Mercado de n.º 145 – 08/2013 – na página 145

Piscina de concreto												SERVIÇO
ESPECIFICAÇÕES	UN	SP	AL	MS	DF	PE	SC	RS	BA	PI	CE	PA
Revestimento com azulejo e profundidade de até 1,50 m - m²		1226,00	880,00	--	--	996,25	830,00	--	--	332,25	--	--
Preço: inclusive materiais e mão de obra. Condições de pagamento: conforme cronograma físico e financeiro. Lote básico de comercialização: faturamento mínimo de 50 m². Obs.: serviços de construção civil, incluindo escavação, remoção de terra, concretagem, impermeabilização, alvenaria, borda de pedra mineira, casa de máquinas, equipamentos e tubulações. Normas técnicas: NBR 9010, NBR 9011, NBR 9012, NBR 10039, NBR 10819 e NBR 11726.												

Substituindo teremos:

$$V_{\text{PISCINA INFANTIL}} = 28,27 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.226,00/\text{m}^2 \times 0,60$$

$V_{\text{PISCINA INFANTIL}} = \text{R\$ } 20.795,41$

(VÁLIDO PARA SETEMBRO DE 2013)

7.24- Piscina “U”

Área construída = **136,71 m²**

Fator de depreciação = 0,60 (Regular)

O Custo Unitário PINI de Edificações, para piscina de concreto, válido para agosto de 2013, é igual a **R\$ 1.226,00/m²**. Publicado na Revista Construção Mercado de n.º 145 – 08/2013 – na página 145

Piscina de concreto												Serviço
ESPECIFICAÇÕES	UN	SP	AL	MS	DF	PE	SC	RS	AA	PI	CE	PA
Revestimento com azulejo e profundidade de até 1,50 m - m ²		1226,00	880,00	--	--	994,25	800,00	--	--	332,25	--	--
Preço: inclusive materiais e mão de obra. Condições de pagamento: conforme cronograma físico e financeiro. Lote básico de comercialização: faturamento mínimo de 50 m ² . Obs.: serviços de construção civil, incluindo escavação, remoção de terra, concretagem, impermeabilização, aduelas, borda de pedra mineira, casa de máquinas, equipamentos e tubulações. Normas técnicas: NBR 9124, NBR 9124, NBR 9129, NBR 10334, NBR 10819 e NBR 11736.												

Substituindo teremos:

$$V_{\text{PISCINA "U"}} = 136,71 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.226,00/\text{m}^2 \times 0,60$$

V_{PISCINA "U"} = R\$ 100.563,88

(VÁLIDO PARA SETEMBRO DE 2013)

7.25- Piscina “L”

Área construída = **200,00 m²**

Fator de depreciação = 0,60 (Regular)

O Custo Unitário PINI de Edificações, para piscina de concreto, válido para agosto de 2013, é igual a **R\$ 1.226,00/m²**. Publicado na Revista Construção Mercado de n.º 145 – 08/2013 – na página 145

Piscina de concreto												Serviço
ESPECIFICAÇÕES	UN	SP	AL	MS	DF	PE	SC	RS	AA	PI	CE	PA
Revestimento com azulejo e profundidade de até 1,50 m - m ²		1226,00	880,00	--	--	994,25	800,00	--	--	332,25	--	--
Preço: inclusive materiais e mão de obra. Condições de pagamento: conforme cronograma físico e financeiro. Lote básico de comercialização: faturamento mínimo de 50 m ² . Obs.: serviços de construção civil, incluindo escavação, remoção de terra, concretagem, impermeabilização, aduelas, borda de pedra mineira, casa de máquinas, equipamentos e tubulações. Normas técnicas: NBR 9124, NBR 9124, NBR 9129, NBR 10334, NBR 10819 e NBR 11736.												

Substituindo teremos:

$$V_{\text{PISCINA "L"}} = 200,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.226,00/\text{m}^2 \times 0,60$$

V_{PISCINA "L"} = R\$ 147.120,00

(VÁLIDO PARA SETEMBRO DE 2013)

7.26- Campo de Futebol Sintético n.º 01

Área construída: 1.032,00 m² (24,00 m x 43,00 m)

Fator de depreciação: 0,20 – Péssimo

O valor da edificação será efetuado através dos valores constantes da Revista Guia da Construção, n.º 145 – agosto de 2013 – pág. 140 e 149, conforme quadro de área a seguir:

• Acessórios: redes, traves, postes, cabos	R\$ 4.850,00
• Alambrado com estrutura galvanizada de 2" e tela revestida de PVC verde, malha 3", fio 12	R\$ 15.200,00
• Iluminação com 4 postes de 9,00 m e 12 projetores de 400 W com lâmpada de vapor metálico	R\$ 12.390,00
• Grama Sintética – 1.032,00 m² x R\$ 41,97/m²	R\$ 43.313,04
VALOR TOTAL	R\$ 75.753,04

Substituindo teremos:

$$V_{\text{CAMPO DE FUTEBOL N.º 01}} = \text{R\$ } 75.753,04 \times 0,20$$

$V_{\text{CAMPO DE FUTEBOL N.º 01}} = \text{R\$ } 15.150,61$
(VÁLIDO PARA SETEMBRO DE 2013).

7.27- Campo de Futebol Sintético n.º 02

Área construída: 1.032,00 m² (24,00 m x 43,00 m)

Fator de depreciação: 0,50 – Regular

O valor da edificação será efetuado através dos valores constantes da Revista Guia da Construção, n.º 145 – agosto de 2013 – pág. 140 e 149, conforme quadro de área a seguir:

• Acessórios: redes, traves, postes, cabos	R\$ 4.850,00
• Alambrado com estrutura galvanizada de 2" e tela revestida de PVC verde, malha 3", fio 12	R\$ 15.200,00
• Iluminação com 4 postes de 9,00 m e 12 projetores de 400 W com lâmpada de vapor metálico	R\$ 12.390,00
• Grama Sintética – 1.032,00 m ² x R\$ 41,97/m ²	R\$ 43.313,04
VALOR TOTAL	R\$ 75.753,04

Substituindo teremos:

$$V_{\text{CAMPO DE FUTEBOL N.º 02}} = \text{R\$ } 75.753,04 \times 0,50$$

$V_{\text{CAMPO DE FUTEBOL N.º 02}} = \text{R\$ } 37.876,52$
(VÁLIDO PARA SETEMBRO DE 2013).

7.28- Campo de Futebol de Saibro

Área construída: 2.520,00 m² (40,00 m x 63,00 m)

Fator de depreciação: 0,50 – Regular

O valor da edificação será efetuado através dos valores constantes da Revista Guia da Construção, n.º 145 – agosto de 2013 – pág. 140 e 149, conforme quadro de área a seguir:

• Acessórios: redes, traves, postes, cabos	R\$ 4.850,00
• Alambrado com estrutura galvanizada de 2" e tela revestida de PVC verde, malha 3", fio 12	R\$ 15.200,00
• Iluminação com 4 postes de 9,00 m e 12 projetores de 400 W com lâmpada de vapor metálico	R\$ 12.390,00
• Saibro – 2.520,00 m ² x 0,15 m x R\$ 55,00/m ³	R\$ 20.790,00
VALOR TOTAL	R\$ 53.230,00

Substituindo teremos:

$$V_{\text{CAMPO DE FUTEBOL}} = \text{R\$ } 53.230,00 \times 0,50$$

$V_{\text{CAMPO DE FUTEBOL N.º 02}} = \text{R\$ } 26.615,00$
(VÁLIDO PARA SETEMBRO DE 2013).

7.29- QUADRA DE BASQUETEBOL N.º 01

Área construída: 357,00 m² (14,00 m x 25,50 m)

Fator de depreciação: 0,40 – Regular

O valor da edificação será efetuado através dos valores constantes da Revista Guia da Construção, n.º 145 – agosto de 2013 – pág. 149, conforme quadro de área a seguir:

• Acessórios: redes, traves, postes, cabos, tabelas em compensado naval e aros (vôlei, basquete e futebol de salão	R\$ 4.850,00
• Alambrado com estrutura galvanizada de 2" e tela revestida de PVC verde, malha 3", fio 12	R\$ 15.200,00
• Iluminação com 4 postes de 9,00 m e 12 projetores de 400 W com lâmpada de vapor metálico	R\$ 12.390,00
• Piso de concreto	R\$ 24.600,00
VALOR TOTAL	R\$ 57.040,00

Substituindo teremos:

$$V_{\text{QUADRA DE BASQUETEBOL N.º 01}} = \text{R\$ } 57.040,00 \times 0,40$$

$V_{\text{QUADRA DE BASQUETEBOL N.º 01}} = \text{R\\$ } 22.816,00$ (VÁLIDO PARA SETEMBRO DE 2013).
--

7.30- QUADRA DE BASQUETEBOL N.º 02

Área construída: 357,00 m² (14,00 m x 25,50 m)

Fator de depreciação: 0,40 – Regular

O valor da edificação será efetuado através dos valores constantes da Revista Guia da Construção, n.º 145 – agosto de 2013 – pág. 149, conforme quadro de área a seguir:

• Acessórios: redes, traves, postes, cabos, tabelas em compensado naval e aros (vôlei, basquete e futebol de salão	R\$ 4.850,00
• Alambrado com estrutura galvanizada de 2" e tela revestida de PVC verde, malha 3", fio 12	R\$ 15.200,00
• Iluminação com 4 postes de 9,00 m e 12 projetores de 400 W com lâmpada de vapor metálico	R\$ 12.390,00
• Piso de concreto	R\$ 24.600,00
VALOR TOTAL	R\$ 57.040,00

Substituindo teremos:

$$V_{\text{QUADRA DE BASQUETEBOL N.º 02}} = \text{R\$ } 57.040,00 \times 0,40$$

$V_{\text{QUADRA DE BASQUETEBOL N.º 02}} = \text{R\\$ } 22.816,00$ (VÁLIDO PARA SETEMBRO DE 2013).
--

7.31- Galpão das Quadras de Voleibol

A edificação pode ser enquadrada como Galpão – Padrão Simples – item 2.2.2, no seu limite médio, no estudo – Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2002, onde o valor unitário é calculado de **0,726** de R₈N.

O Custo Unitário Básico de Edificações, para unidade autônoma, com **02** quartos, padrão normal, válido para setembro de 2013, é igual a **R\$ 1.089,49/m²** (R₈N).

Área construída = 1.418,00 m²

Preço = 0,726 x R\$ 1.089,49/m² = R\$ 790,97/m²

Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação – F_{oc}

F_{oc} = R + K x (1 – R)

R = coeficiente residual correspondente ao padrão = 0,20

K = coeficiente de Ross/Heidecke (necessitando de reparos simples a importantes – item **f**) e idade real de **30 anos**) – Vida referencial – I_r = 60 anos – Idade em % da vida referencial = 30/60 = 50% – K = 0,418

F_{oc} = 0,20 + 0,418 x (1 – 0,20)

F_{oc} = 0,534

Substituindo teremos:

V_{GALPÃO} = 1.418,00 m² x R\$ 790,97/m² x 0,534

V_{valor} = R\$ 598.931,98

(VÁLIDO PARA SETEMBRO DE 2013).

7.32- Alojamento (categoria de base e sub-17)

A edificação pode ser enquadrada como Galpão – Padrão Médio – item 2.2.3, no seu limite mínimo, no estudo – Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2002, onde o valor unitário é calculado de **0,972** de R₈N.

O Custo Unitário Básico de Edificações, para unidade autônoma, com **02** quartos, padrão normal, válido para setembro de 2013, é igual a **R\$ 1.089,49/m²** (R₈N).

Área construída = 600,00 m²

Preço = 0,972 x R\$ 1.089,49/m² = R\$ 1.058,98/m²

Fator de adequação ao obsolescimento e ao estado de conservação – F_{oc}

F_{oc} = R + K x (1 – R)

R = coeficiente residual correspondente ao padrão = 0,20

K = coeficiente de Ross/Heidecke (necessitando de reparos simples a importantes – item **f**) e idade real de **30 anos**) – Vida referencial – I_r = 80 anos – Idade em % da vida referencial = 30/80 = 38% – K = 0,493

F_{oc} = 0,20 + 0,493 x (1 – 0,20)

F_{oc} = 0,594

Substituindo teremos:

VALOJAMENTO = 600,00 m² x R\$ 1.058,98/m² x 0,594

VALOJAMENTO = R\$ 377.420,47

(VÁLIDO PARA SETEMBRO DE 2013).

7.33- Avaliação da Sede Social

6.33.1- Análise das Fases da Obra

a) Para estabelecermos as fases dos serviços executados na obra que encontra-se paralisadas, iremos utilizar Método de Estimativas de Gastos por Etapa de Obra (%), publicado na Revista Construção, n.º 145 – Pág. 58 – agosto de 2013, publicado pela Editoria PINI.

Estimativas de Gastos por Etapa de Obra (%)									
Mês de referência: junho/13									
ETAPAS CONSTRUTIVAS	HABITACIONAL						COMERCIAL		INDUSTRIAL
	RESIDENCIAL			PRÉDIO COM ELEVADOR			PRÉDIO SEM ELEVADOR		
	FIND (I)	MÉDIO (II)	POPULAR (III)	FIND (I)	MÉDIO (II)	POPULAR (III)	FIND (I)	MÉDIO (II)	MÉDIO (II)
Serviços preliminares	2,5 ± 3,5	2,5 ± 3,9	0,6 ± 1,3	0,2 ± 0,3	0,4 ± 0,7	1,0 ± 2,1	0 ± 1,0	0,4 ± 0,8	1,1 ± 2,2
Movimento de terra	0 ± 1,0	0 ± 1,0	0 ± 1,0	0 ± 1,0	0 ± 1,0	0 ± 1,0	0 ± 1,0	0 ± 1,0	0 ± 1,0
Fundações especiais	-	-	-	3,0 ± 4,8	3,0 ± 4,0	3,0 ± 4,0	3,0 ± 4,0	3,0 ± 4,0	4,0 ± 5,0
Infraestrutura	7,2 ± 7,8	3,8 ± 4,4	2,4 ± 4,4	2,0 ± 2,6	3,7 ± 4,3	4,3 ± 4,9	3,0 ± 3,6	4,2 ± 5,2	3,4 ± 4,4
Superestrutura	15,8 ± 18,6	12,2 ± 14,9	10,6 ± 13,5	27,8 ± 34,0	23,8 ± 29,6	20,3 ± 25,3	24,7 ± 29,6	20,5 ± 24,5	6,2 ± 8,3
Vedação	4,5 ± 7,5	7,5 ± 11,7	7,6 ± 13,5	3,1 ± 4,4	4,4 ± 8,7	8,1 ± 13,8	3,1 ± 4,3	4,8 ± 7,5	2,1 ± 3,6
Esquadrias	2,7 ± 5,3	6,8 ± 12,7	8,0 ± 13,3	6,8 ± 12,6	4,2 ± 7,4	3,3 ± 5,7	6,6 ± 13,1	7,8 ± 14,5	9,5 ± 18,0
Cobertura	0 ± 0,4	4,1 ± 8,8	8,9 ± 17,7	-	0,6 ± 1,9	-	-	-	19,6 ± 29,3
Instalações hidráulicas	11,1 ± 13,0	11,2 ± 13,3	11,1 ± 12,0	10,5 ± 12,4	9,7 ± 11,4	9,4 ± 10,4	9,4 ± 10,4	7,4 ± 8,3	4,5 ± 5,4
Instalações elétricas	3,8 ± 4,8	3,8 ± 4,8	3,8 ± 4,8	4,5 ± 5,4	3,7 ± 4,6	3,8 ± 4,8	3,7 ± 4,6	3,8 ± 4,7	5,0 ± 6,0
Impermeabilização e isolamento térmica	10,6 ± 13,8	0,4 ± 0,8	0,4 ± 0,8	1,4 ± 2,7	1,3 ± 2,0	4,9 ± 6,3	2,0 ± 2,7	6,5 ± 7,9	1,1 ± 1,7
Revestimento (pisos, paredes e forros)	19,8 ± 26,8	23,7 ± 29,6	21,8 ± 30,1	19,6 ± 25,4	24,8 ± 31,5	23,0 ± 32,4	16,9 ± 23,9	17,4 ± 21,1	8,0 ± 11,1
Vidros	1,5 ± 2,8	0,3 ± 0,7	0,6 ± 1,2	1,1 ± 2,3	0,3 ± 0,7	0,3 ± 0,6	1,4 ± 2,6	1,0 ± 2,1	0 ± 0,3
Pintura	3,9 ± 5,7	6,1 ± 8,0	4,0 ± 5,0	3,5 ± 4,4	5,0 ± 6,7	2,6 ± 3,5	6,6 ± 9,9	6,4 ± 8,3	5,4 ± 8,1
Serviços complementares	2,3 ± 3,4	0,6 ± 0,7	0,6 ± 1,1	0,3 ± 0,9	0 ± 1,2	0,6 ± 1,1	0 ± 1,1	0 ± 0,3	10,5 ± 15,1
Elevadores	-	-	-	1,9 ± 2,3	-	-	3,7 ± 4,5	-	-

7.33.2- Construção

Baseado na tabela anterior, estimaremos o percentual da obra pela execução da mesma, de acordo com as fotografias constantes do Capítulo 3.0 retro:

Etapas construtivas	%
1- Serviços preliminares (instalação, projetos e emolumentos)	0,40
2- Movimento de terra	0,10
3- Fundações especiais	4,00
3- Infra-estrutura	4,20
4- Superestrutura	20,50
5- Vedação	0,00
6- Esquadrias	0,00
7- Cobertura	0,00
8- Instalações Hidráulicas	0,00
9- Instalações Elétricas	0,00
10- Impermeabilização e Isolação Térmica	0,00
11- Revestimentos (pisos, paredes e forros)	0,00
12- Vidros	0,00
13- Pintura	0,00
14- Serviços Complementares	0,00
15- Elevadores	0,00
16- Percentual total	29,20

7.33.3- Avaliação da Construção

Os cálculos dos valores das edificações serão feitos pela seguinte expressão:

$$V_E = S \times q \times \text{Etapas}$$

a) Construção

Área construída total = **4.714,73 m²**

Estado de conservação da obra = Péssimo (0,30)

O Custo Unitário PINI de Edificações, para prédio comercial com elevador, padrão fino, válido para agosto de 2013, é igual a **R\$ 1.398,35/m²**. Publicado na Revista Construção Mercado de n.º 145 – na página 59

USO DE EDIFICAÇÃO	SÃO PAULO – R\$/M²			RIO DE JANEIRO – R\$/M²			ESPÍRITO SANTO – R\$/M²		
	GLOBAL	MATERIAL	MÃO DE OBRA	GLOBAL	MATERIAL	MÃO DE OBRA	GLOBAL	MATERIAL	MÃO DE OBRA
HABITACIONAL									
Residência padrão fino (1)	1.620,01	942,66	677,36	1.686,41	970,54	715,87	1.469,81	938,97	530,84
Sobrado padrão médio (2)	1.218,40	643,18	575,22	1.261,04	652,93	608,12	1.076,43	626,55	449,87
Residência térrea padrão popular (3)	936,24	508,36	427,89	1.011,27	560,50	450,67	847,78	514,44	333,34
Sobrado padrão popular (11)	1.100,05	588,79	511,26	1.139,24	601,99	537,25	964,00	572,19	391,81
Prédio com elevador fino (4)	1.319,51	786,26	533,25	1.314,42	749,20	565,22	1.164,34	736,08	428,26
Prédio com elevador padrão médio alto (12)	1.211,62	786,34	425,28	1.253,28	802,47	450,81	1.138,85	808,88	329,97
Prédio com elevador médio (10)	1.129,06	642,51	486,55	1.212,55	694,81	517,74	1.062,86	683,09	379,77
Prédio sem elevador médio (5)	1.296,38	647,26	649,12	1.333,72	645,81	687,91	1.159,70	644,40	515,30
Prédio sem elevador popular (6)	947,65	459,92	487,73	993,69	479,21	514,48	823,03	444,08	378,96
COMERCIAL									
Prédio com elevador fino (7)	1.398,35	870,36	527,99	1.381,48	821,64	559,85	1.226,53	804,44	422,09
Prédio sem elevador médio (8)	1.307,82	764,30	543,53	1.436,21	778,31	659,89	1.268,42	775,06	493,36
Clinica veterinária (14)	1.313,76	797,62	514,14	1.340,22	800,88	539,34	1.172,64	785,52	387,12
INDUSTRIAL									
Galpão de uso geral médio (9)	1.170,27	804,90	365,37	1.178,25	799,10	379,16	1.060,83	774,42	286,41

Substituindo teremos:

$$V_{SEDE\ SOCIAL} = 4.714,73 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 1.398,35/\text{m}^2 \times 0,2920 \times 0,30$$

$$V_{SEDE\ SOCIAL} = \text{R\$ } 577.533,02$$

(VÁLIDO PARA SETEMBRO DE 2013)

8.0- RESUMO DO VALOR DAS EDIFICAÇÕES

• Valor do estádio de futebol	R\$ 95.744.523,98
• Valor do ginásio de esportes	R\$ 4.541.141,38
• Valor da rua interna	R\$ 96.226,60
• Valor da caixa d'água n.º 01	R\$ 54.662,10
• Valor da caixa d'água n.º 02	R\$ 11.381,90
• Valor da caixa d'água n.º 02	R\$ 6.909,81
• Valor do jardim (praça)	R\$ 20.724,30
• Valor da diretoria	R\$ 465.175,41
• Valor da loja de materiais esportivos	R\$ 20.929,64
• Valor da bilheteria n.º 01	R\$ 20.929,64
• Valor da bilheteria n.º 02	R\$ 20.929,64
• Valor da capela/igreja	R\$ 19.958,58
• Valor do quiosque n.º 01	R\$ 3.408,77
• Valor do quiosque n.º 02	R\$ 1.201,89
• Valor do quiosque n.º 03	R\$ 1.275,74
• Valor do quiosque n.º 04	R\$ 1.295,55
• Valor do sanitário	R\$ 7.528,43
• Valor do quiosque (Rancho Verde)	R\$ 36.217,59
• Valor do quiosque (churrasqueira)	R\$ 4.765,47
• Valor da piscina olímpica	R\$ 919.500,00
• Valor da piscina semi-olímpica	R\$ 257.460,00
• Valor da piscina "G"	R\$ 489.909,60
• Valor da piscina infantil	R\$ 20.795,41
• Valor da piscina "U"	R\$ 100.563,88
• Valor da piscina "L"	R\$ 147.120,00
• Valor do campo de futebol sintético n.º 01	R\$ 15.150,61
• Valor do campo de futebol sintético n.º 02	R\$ 37.876,52
• Valor do campo de futebol de saibro	R\$ 26.615,00
• Valor da quadra de basquetebol n.º 01	R\$ 22.816,00
• Valor da quadra de basquetebol n.º 02	R\$ 22.816,00
• Valor do galpão das quadras de voleibol	R\$ 598.931,98
• Valor alojamento (categoria de base e sub-17)	R\$ 377.420,47
• Valor da sede social	R\$ 577.533,02
m) VALOR TOTAL DO IMÓVEL	R\$ 104.693.694,91

(VÁLIDO PARA SETEMBRO DE 2013).

9.0- VALOR TOTAL DO IMÓVEL

9.1- Valor do terreno

R\$ 287.185.512,97

9.2- Valor das edificações/benfeitorias

R\$ 104.693.694,91

9.3- VALOR TOTAL DO IMÓVEL

R\$ 391.879.207,88

(VÁLIDO PARA SETEMBRO DE 2013).

10.0- CONSIDERAÇÕES FINAIS

10.1- Segundo farta documentação oferecida no presente trabalho, o justo, real, atual valor de mercado arredondado do imóvel avaliando é de **R\$ 392.000.000,00 (trezentos e noventa e dois milhões de reais) - válido para setembro de 2013.**

10.2 - O signatário atesta que a avaliação obedeceu criteriosamente os seguintes princípios fundamentais:

10.2.1- Os bens objeto do presente trabalho foram inspecionados pessoalmente pelo signatário.

10.2.2- Os honorários profissionais do avaliador não estão de forma alguma sujeitos as conclusões deste laudo.

10.2.3- O avaliador não tem no presente e nem almejam no futuro interesse algum nos bens objeto desta avaliação.

10.2.4- O avaliador não tem nenhuma inclinação pessoal em relação a matéria envolvida neste laudo, e tampouco auferem qualquer vantagem.

10.3.5- No melhor conhecimento e crédito do avaliador, as análises, opiniões expressas no presente trabalho, são baseados em dados, diligências e levantamentos verdadeiros e corretos.

10.2.6- Este laudo apresenta todas as condições limitativas impostas no capítulo 1.0, itens 1.5 e 1.6 que afetam as análises opiniões e conclusões contidas no mesmo.

10.2.7- A presente avaliação e o respectivo laudo, foram elaborados com a estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia - IBAPE (resolução n.º 205 de 30 de setembro de 1971).

10.2.8- O presente laudo foi elaborado pelo avaliador, signatário e ninguém a não ser o mesmo, preparou as análises e conclusões contidas no mesmo.

11.0- ENCERRAMENTO

Vai o presente Laudo de Avaliação, digitado em **268** (duzentas e sessenta e oito páginas) páginas, escritas de um só lado, todas devidamente rubricadas, sendo a última datada e assinada pelo signatário.

Acompanham **07** (sete) Anexos.

Campinas, 20 de Setembro de 2013.

ANTONIO CARLOS CERQUERA DE CAMARGO JUNIOR
- Membro Titular do IBAPE/SP -

Obs.: A.R.T. – Anotação de Responsabilidade Técnica esta juntada como **Anexo 07**.