



**LAUDO DE AVALIAÇÃO DOS BENS E ATIVOS
(Art. 53, inciso II, da Lei nº 11.101/2005)**

1. OBJETO

O presente laudo tem por objeto a identificação, descrição e avaliação dos bens e direitos integrantes do ativo não circulante do **Clube Atlético Metropolitano**, no contexto de seu processo de Recuperação Judicial, em atendimento ao disposto no artigo 53, inciso II, da Lei nº 11.101/2005.

O documento visa demonstrar a existência de base patrimonial compatível com a continuidade das atividades da Recuperanda, bem como fornecer elementos técnicos que auxiliem na compreensão da estrutura econômica que sustenta o Plano de Recuperação Judicial apresentado.

2. METODOLOGIA

A avaliação dos ativos foi realizada com base nas informações contábeis, patrimoniais e operacionais disponibilizadas pela Recuperanda, considerando-se, especialmente:

- a) a relação individualizada de bens e direitos do ativo não circulante;
- b) os registros contábeis constantes do balancete mais recente;
- c) os valores históricos de aquisição dos bens, quando disponíveis;
- d) a vida útil estimada e o estado de conservação dos ativos;
- e) a função operacional desempenhada pelos bens no contexto da atividade desenvolvida pelo clube.

A presente análise adota, como premissa fundamental, a **continuidade das atividades (going concern)**, em consonância com o Laudo de Viabilidade Econômica apresentado, o qual evidencia a capacidade de geração de receitas e a possibilidade de reestruturação econômico-financeira da entidade.

Destaca-se que o presente laudo não tem por finalidade a apuração de valor de liquidação forçada dos ativos, mas sim a avaliação de sua relevância econômica no contexto operacional da Recuperanda.

3. DESCRIÇÃO DOS ATIVOS

A Recuperanda possui estrutura patrimonial diretamente vinculada ao desenvolvimento de suas atividades desportivas, administrativas e operacionais.

A consolidação da relação de bens e direitos do ativo não circulante, promovida pela Recuperanda, totaliza aproximadamente **R\$ 4.425.240**, conforme registros contábeis e laudos técnicos, sendo composta por:

- a) **R\$ 4.200.000** correspondentes à edificação do Centro de Treinamento, em terreno pertencente ao Município, cujo valor foi apurado por meio de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, baseado no método do custo de reprodução;
- b) **R\$ 225.240** referentes a bens móveis, equipamentos, utensílios e demais itens vinculados à operação do clube.

A estrutura física da Recuperanda compreende, entre outros elementos, áreas destinadas à administração, alojamento de atletas, refeitório, lavanderia, vestiários e espaços de apoio, evidenciando organização compatível com a manutenção de suas atividades institucionais e esportivas.

Importante destacar que a edificação do Centro de Treinamento constitui elemento central da estrutura operacional do clube, sendo diretamente vinculada ao desenvolvimento das atividades esportivas, embora localizada em área pertencente ao ente público, recaindo a avaliação exclusivamente sobre as benfeitorias realizadas.

4. CRITÉRIOS DE AVALIAÇÃO ECONÔMICA

A avaliação econômica dos ativos foi realizada considerando sua função no contexto da atividade operacional da Recuperanda, observando-se que:

- a) os bens móveis e equipamentos possuem valor econômico reduzido quando analisados de forma isolada;
- b) o valor econômico dos ativos se manifesta de forma relevante quando considerados de maneira integrada à operação do clube;
- c) eventual alienação individual dos bens não refletiria adequadamente o valor econômico da estrutura operacional.

Dessa forma, a análise deve ser compreendida sob a perspectiva de continuidade das atividades, sendo a manutenção da operação condição essencial para preservação e maximização do valor dos ativos.

5. ATIVOS INTANGÍVEIS E CAPACIDADE OPERACIONAL

Cumprido destacar que o valor econômico da Recuperanda não se limita aos ativos tangíveis ora descritos, estando diretamente relacionado à sua capacidade operacional e de geração de receitas, conforme evidenciado no Laudo de Viabilidade Econômica.

Nesse contexto, assumem relevância econômica elementos como:

- a marca e identidade institucional do clube;
- sua atuação no cenário desportivo regional e nacional;
- a formação e negociação de atletas;
- receitas provenientes de patrocínios, parcerias e programas institucionais.

Tais ativos intangíveis, embora não integralmente mensuráveis sob a ótica contábil tradicional, constituem parte essencial da base econômica da Recuperanda.

6. CONCLUSÃO

Diante do exposto, conclui-se que o **Clube Atlético Metropolitano** dispõe de base patrimonial tangível relevante, composta por estrutura física, bens móveis, equipamentos operacionais e investimentos em andamento, os quais são compatíveis com a manutenção de suas atividades.

Verifica-se, ainda, que o valor econômico da entidade está diretamente vinculado à continuidade de sua operação, sendo a preservação de suas atividades elemento essencial para a maximização do valor dos ativos.

O conjunto patrimonial, aliado à capacidade de geração de receitas demonstrada no Laudo de Viabilidade Econômica, revela-se adequado à execução do Plano de Recuperação Judicial, reforçando a viabilidade do processo de reestruturação econômico-financeira da Recuperanda.

7. RESPONSABILIDADE TÉCNICA

O presente laudo foi elaborado com base nas informações contábeis, patrimoniais e operacionais disponibilizadas pela Recuperanda, não tendo sido realizada auditoria independente dos dados fornecido, refletindo, dentro dos limites técnicos aplicáveis, a situação de seus ativos na data de sua elaboração.

Blumenau, 21 de março de 2026.

EDUARDO DE SOUZA
CPF: 032.620.509-89
CRC: SC/42987

**ANEXO I – RELAÇÃO DE BENS DO ATIVO NÃO
CIRCULANTE**

CÓDIGO	DESCRIÇÃO DO BEM	GRUPO CONTÁBIL	LOCALIZAÇÃO	DATA DE AQUISIÇÃO	VALOR DE AQUISIÇÃO	ESTADO CONSERVAÇÃO	VIDA ÚTIL ESTIMADA (ANUAL)
1	Organizador com 01 porta na cor branca 20x60cm	Móveis e Utensílios	Administração	15/01/2013	R\$ 200,00	Bom	20 a 30 anos
2	Armário arquivo na cor branca 120x60cm	Móveis e Utensílios	Administração	15/01/2013	R\$ 400,00	Bom	20 a 30 anos
3	Escrivaninha na cor branca 140x70cm	Móveis e Utensílios	Administração	15/01/2013	R\$ 400,00	Bom	20 a 30 anos
4	Escrivaninha na cor branca 140x70cm	Móveis e Utensílios	Administração	15/01/2013	R\$ 400,00	Bom	20 a 30 anos
5	Escrivaninha na cor branca 140x70cm	Móveis e Utensílios	Administração	15/01/2013	R\$ 400,00	Bom	20 a 30 anos
6	Escrivaninha com gaveta na cor branca 140x70cm	Móveis e Utensílios	Administração	15/01/2013	R\$ 450,00	Bom	20 a 30 anos
7	Escrivaninha com gaveta na cor branca 140x70cm	Móveis e Utensílios	Administração	15/01/2013	R\$ 450,00	Bom	20 a 30 anos
8	Escrivaninha com gaveta na cor branca 140x70cm	Móveis e Utensílios	Administração	15/01/2013	R\$ 450,00	Bom	20 a 30 anos
9	Armário com 04 portas na cor branca 140x170cm	Móveis e Utensílios	Administração	15/01/2013	R\$ 900,00	Bom	20 a 30 anos
10	Arquivo aço com 04 gavetas 40x120cm	Móveis e Utensílios	Administração	15/01/2013	R\$ 280,00	Bom	20 a 30 anos
11	Arquivo aço com 04 gavetas 40x120cm	Móveis e Utensílios	Administração	15/01/2013	R\$ 280,00	Bom	20 a 30 anos
12	Arquivo aço com 04 gavetas 40x120cm	Móveis e Utensílios	Administração	15/01/2013	R\$ 280,00	Bom	20 a 30 anos
13	Armário central internet na cor preta 50x50cm	Móveis e Utensílios	Administração	15/01/2013	R\$ 200,00	Bom	20 a 30 anos
14	Balcão recepção em L na cor branca 240x80cm	Móveis e Utensílios	Administração	15/01/2013	R\$ 500,00	Bom	20 a 30 anos
15	Cadeira escritório fixa na cor verde	Móveis e Utensílios	Administração	15/01/2013	R\$ 180,00	Bom	20 a 30 anos
16	Cadeira escritório fixa na cor verde	Móveis e Utensílios	Administração	15/01/2013	R\$ 180,00	Bom	20 a 30 anos
17	Cadeira escritório residencial com rodas na cor verde	Móveis e Utensílios	Administração	15/01/2013	R\$ 350,00	Ruim	20 a 30 anos
18	Cadeira escritório residencial com rodas na cor verde	Móveis e Utensílios	Administração	15/01/2013	R\$ 350,00	Ruim	20 a 30 anos
19	Cadeira escritório residencial com rodas na cor verde	Móveis e Utensílios	Administração	15/01/2013	R\$ 350,00	Bom	20 a 30 anos
20	Cadeira escritório residencial com rodas na cor verde	Móveis e Utensílios	Administração	15/01/2013	R\$ 350,00	Ruim	20 a 30 anos
21	Gaveteiro documentos na cor branca 40x60cm	Móveis e Utensílios	Administração	15/01/2013	R\$ 200,00	Bom	20 a 30 anos
22	Gaveteiro documentos na cor branca 40x60cm	Móveis e Utensílios	Administração	15/01/2013	R\$ 200,00	Bom	20 a 30 anos
23	Frigobar consul 90L na cor branca 40x60cm	Máquinas e Equipamentos	Administração	15/01/2013	R\$ 900,00	Bom	15 a 20 anos
24	Monitor LG preto 19" 40x22cm	Máquinas e Equipamentos	Administração	15/01/2013	R\$ 400,00	Bom	15 a 20 anos
25	Monitor LG preto 19" 30x30cm	Máquinas e Equipamentos	Administração	15/01/2013	R\$ 300,00	Bom	15 a 20 anos
26	Monitor LG preto 19" 40x22cm	Máquinas e Equipamentos	Administração	15/01/2013	R\$ 400,00	Ruim	15 a 20 anos
27	Monitor Samsung preto 19" 40x22cm	Máquinas e Equipamentos	Administração	15/01/2013	R\$ 400,00	Ruim	15 a 20 anos
28	Monitor AOC 19" 40x22cm	Máquinas e Equipamentos	Administração	15/01/2013	R\$ 400,00	Ruim	15 a 20 anos
29	CPU Intelbras XNB 1440 BLT	Máquinas e Equipamentos	Administração	15/01/2013	R\$ 1.200,00	Bom	15 a 20 anos
30	CPU Dell Core 17 OPTIPLEX7010	Máquinas e Equipamentos	Administração	15/01/2013	R\$ 2.000,00	Bom	15 a 20 anos
31	CPU Dell Core 17 OPTIPLEX7010	Máquinas e Equipamentos	Administração	15/01/2013	R\$ 2.000,00	Bom	15 a 20 anos
32	Ar condicionado Gree 12000 Btus	Máquinas e Equipamentos	Administração	08/06/2017	R\$ 2.200,00	Bom	15 a 20 anos
33	Balcão 260x70cm	Móveis e Utensílios	Lavanderia	15/06/2016	R\$ 1.500,00	Ruim	20 a 30 anos
34	Balcão com 02 gavetas 120x100	Móveis e Utensílios	Lavanderia	15/06/2016	R\$ 800,00	Ruim	20 a 30 anos
35	Balcão com 03 prateleiras 120x100	Móveis e Utensílios	Lavanderia	15/06/2016	R\$ 700,00	Ruim	20 a 30 anos
36	Roupeiro com 06 portas rêtro 300x200cm	Móveis e Utensílios	Lavanderia	15/06/2016	R\$ 3.000,00	Ruim	20 a 30 anos
37	Roupeiro com 10 portas rêtro 270x220cm	Móveis e Utensílios	Lavanderia	15/06/2016	R\$ 2.500,00	Ruim	20 a 30 anos
38	Máquina gelo Everest EGC 150MA 150L	Máquinas e Equipamentos	Lavanderia	15/06/2016	R\$ 15.200,00	Bom	15 a 20 anos
39	Estante aço com 04 prateleiras 80X200	Móveis e Utensílios	Lavanderia	15/06/2016	R\$ 300,00	Bom	20 a 30 anos
40	Estante aço com 04 prateleiras 80X200	Móveis e Utensílios	Lavanderia	15/06/2016	R\$ 300,00	Bom	20 a 30 anos
41	Estante aço com 04 prateleiras 80X200	Móveis e Utensílios	Lavanderia	15/06/2016	R\$ 300,00	Bom	20 a 30 anos
42	Reservatório gelo 300L IMS-30	Máquinas e Equipamentos	Lavanderia	15/06/2016	R\$ 3.000,00	Bom	15 a 20 anos
43	Secadora Brastemp BSRG1E26	Máquinas e Equipamentos	Lavanderia	15/06/2016	R\$ 900,00	Ruim	15 a 20 anos
44	Máquina lava roupas Mueller 17KG MLA17	Máquinas e Equipamentos	Lavanderia	15/06/2016	R\$ 1.800,00	Bom	15 a 20 anos
45	Máquina lava roupas Mueller 15KG MLA15	Máquinas e Equipamentos	Lavanderia	15/06/2016	R\$ 1.700,00	Bom	15 a 20 anos
46	Centrifuga Mueller 16KG na cor branca	Máquinas e Equipamentos	Lavanderia	15/06/2016	R\$ 650,00	Bom	15 a 20 anos

94	Quadro decorativo 70x90cm	Móveis e Utensílios	Refeitório	15/06/2016	R\$	500,00	Bom	30 a 40 anos
95	Quadro decorativo 70x90cm	Móveis e Utensílios	Refeitório	15/06/2016	R\$	500,00	Bom	30 a 40 anos
96	Quadro decorativo 70x90cm	Móveis e Utensílios	Refeitório	15/06/2016	R\$	500,00	Bom	30 a 40 anos
97	Quadro decorativo 70x90cm	Móveis e Utensílios	Refeitório	15/06/2016	R\$	500,00	Bom	30 a 40 anos
98	Cadeira Fixa Metal	Móveis e Utensílios	Refeitório	15/06/2016	R\$	200,00	Bom	20 a 30 anos
99	Cadeira Fixa Metal	Móveis e Utensílios	Refeitório	15/06/2016	R\$	200,00	Bom	20 a 30 anos
100	Cadeira Fixa Metal	Móveis e Utensílios	Refeitório	15/06/2016	R\$	200,00	Bom	20 a 30 anos
101	Cadeira Fixa Metal	Móveis e Utensílios	Refeitório	15/06/2016	R\$	200,00	Bom	20 a 30 anos
102	Cadeira Fixa Metal	Móveis e Utensílios	Refeitório	15/06/2016	R\$	200,00	Bom	20 a 30 anos
103	Cadeira Fixa Metal	Móveis e Utensílios	Refeitório	15/06/2016	R\$	200,00	Bom	20 a 30 anos
104	Cadeira Fixa Metal	Móveis e Utensílios	Refeitório	15/06/2016	R\$	200,00	Bom	20 a 30 anos
105	Ar condicionado Eletrolux 36000 Btus	Máquinas e Equipamentos	Refeitório	08/06/2017	R\$	8.000,00	Ruim	15 a 20 anos
106	Microondas Brastemp 27L na cor branca	Máquinas e Equipamentos	Refeitório	15/06/2016	R\$	800,00	Ruim	15 a 20 anos
107	Buffet inox ST-10-IBET	Máquinas e Equipamentos	Refeitório	15/06/2016	R\$	1.500,00	Bom	20 a 30 anos
108	Aquecedor inox alimentos	Máquinas e Equipamentos	Refeitório	15/06/2016	R\$	1.600,00	Bom	20 a 30 anos
109	Congelador Freezer 02 portas na cor branca	Máquinas e Equipamentos	Refeitório	15/06/2016	R\$	2.200,00	Ruim	15 a 20 anos
110	Freezer vertical Gelopar	Máquinas e Equipamentos	Refeitório	15/06/2016	R\$	2.500,00	Ruim	15 a 20 anos
111	Mesa de madeira 200x100cm	Móveis e Utensílios	Refeitório	15/06/2016	R\$	900,00	Ruim	10 a 15 anos
112	Balcão mármore na cor preta	Móveis e Utensílios	Refeitório	15/06/2016	R\$	1.200,00	Bom	20 a 30 anos
113	Geladeira Brastemp 02 portas	Máquinas e Equipamentos	Refeitório	15/06/2016	R\$	1.500,00	Ruim	15 a 20 anos
114	Frigobar consul 80L	Máquinas e Equipamentos	Refeitório	15/06/2016	R\$	1.000,00	Ruim	15 a 20 anos
115	Congelador Consul 220L	Máquinas e Equipamentos	Refeitório	15/06/2016	R\$	1.200,00	Ruim	15 a 20 anos
116	Prateleira aço 80x200cm	Móveis e Utensílios	Refeitório	15/06/2016	R\$	300,00	Ruim	20 a 30 anos
117	Prateleira aço 80x200cm	Móveis e Utensílios	Refeitório	15/06/2016	R\$	300,00	Ruim	20 a 30 anos
118	Armário aço 12 portas 80x200cm	Móveis e Utensílios	Vestiário	20/03/2014	R\$	700,00	Bom	20 a 30 anos
119	Banco de madeira 200x40cm	Móveis e Utensílios	Vestiário	20/03/2014	R\$	400,00	Bom	10 a 15 anos
120	Banco de madeira 200x40cm	Móveis e Utensílios	Vestiário	20/03/2014	R\$	400,00	Bom	10 a 15 anos
121	Banco de madeira 200x40cm	Móveis e Utensílios	Vestiário	20/03/2014	R\$	400,00	Bom	10 a 15 anos
122	Banco de madeira 200x40cm	Móveis e Utensílios	Vestiário	20/03/2014	R\$	400,00	Bom	10 a 15 anos
123	Banco de madeira 200x40cm	Móveis e Utensílios	Vestiário	20/03/2014	R\$	400,00	Bom	10 a 15 anos
124	Banco de madeira 200x40cm	Móveis e Utensílios	Vestiário	20/03/2014	R\$	400,00	Bom	10 a 15 anos
125	Banco de madeira com encosto 200x40cm	Móveis e Utensílios	Vestiário	20/03/2014	R\$	550,00	Bom	10 a 15 anos
126	Banco de madeira com encosto 200x40cm	Móveis e Utensílios	Vestiário	20/03/2014	R\$	550,00	Bom	10 a 15 anos
127	Pia inox - 02 pias 200x50cm	Móveis e Utensílios	Refeitório	20/03/2014	R\$	600,00	Bom	20 a 30 anos
128	Pia inox industrial 120x60cm	Móveis e Utensílios	Refeitório	20/03/2014	R\$	600,00	Bom	20 a 30 anos
129	Coifa inox 220x100cm	Máquinas e Equipamentos	Refeitório	20/03/2014	R\$	2.800,00	Bom	15 a 20 anos
130	Prateleira inox	Móveis e Utensílios	Refeitório	20/03/2014	R\$	700,00	Ruim	20 a 30 anos
131	Prateleira inox	Móveis e Utensílios	Refeitório	20/03/2014	R\$	700,00	Ruim	20 a 30 anos
132	Estante plástica 04 gavetas	Móveis e Utensílios	Refeitório	20/03/2014	R\$	1.100,00	Ruim	10 a 15 anos
133	Forno industrial 06 bocas	Máquinas e Equipamentos	Refeitório	20/03/2014	R\$	3.000,00	Ruim	20 a 30 anos
134	Forno industrial 04 bocas	Máquinas e Equipamentos	Refeitório	20/03/2014	R\$	1.500,00	Ruim	20 a 30 anos
135	Forno industrial 80x60cm	Máquinas e Equipamentos	Refeitório	20/03/2014	R\$	1.200,00	Ruim	20 a 30 anos
136	Estante inox 05 prateleiras	Móveis e Utensílios	Refeitório	20/03/2014	R\$	600,00	Ruim	20 a 30 anos
137	Estante inox 05 prateleiras	Móveis e Utensílios	Refeitório	20/03/2014	R\$	600,00	Ruim	20 a 30 anos
138	Balcão meia lua	Móveis e Utensílios	Refeitório	20/03/2014	R\$	1.200,00	Bom	20 a 30 anos
139	Bebedouro inox PCE 50 A	Máquinas e Equipamentos	Vestiário	20/03/2014	R\$	2.500,00	Ruim	15 a 20 anos
140	Maca 180x50cm	Móveis e Utensílios	Vestiário	20/03/2014	R\$	700,00	Ruim	5 a 10 anos

188	Armário 04 portas	Móveis e Utensílios	Quarto 03	18/10/2017	R\$ 1.000,00	Bom	20 a 30 anos
189	Armário 04 portas	Móveis e Utensílios	Quarto 04	18/10/2017	R\$ 1.000,00	Bom	20 a 30 anos
190	Armário 04 portas	Móveis e Utensílios	Quarto 05	18/10/2017	R\$ 1.000,00	Bom	20 a 30 anos
191	Armário 04 portas	Móveis e Utensílios	Quarto 06	18/10/2017	R\$ 1.000,00	Bom	20 a 30 anos
192	Armário 04 portas	Móveis e Utensílios	Quarto 07	18/10/2017	R\$ 1.000,00	Bom	20 a 30 anos
193	Armário 04 portas	Móveis e Utensílios	Quarto 08	18/10/2017	R\$ 1.000,00	Bom	20 a 30 anos
194	Armário 04 portas	Móveis e Utensílios	Quarto 09	18/10/2017	R\$ 1.000,00	Bom	20 a 30 anos
195	Armário 04 portas	Móveis e Utensílios	Quarto 10	18/10/2017	R\$ 1.000,00	Bom	20 a 30 anos
196	Armário 02 portas	Móveis e Utensílios	Quarto 07	18/10/2017	R\$ 600,00	Bom	20 a 30 anos
197	Cama solteiro madeira	Móveis e Utensílios	Quarto 08	18/10/2017	R\$ 500,00	Bom	20 a 30 anos
198	Cama solteiro madeira	Móveis e Utensílios	Quarto 08	18/10/2017	R\$ 500,00	Bom	20 a 30 anos
211	Box vidro preto	Móveis e Utensílios	Vestiário	20/03/2014	R\$ 1.100,00	Bom	30 a 40 anos
212	Box vidro incolor	Móveis e Utensílios	Vestiário	20/03/2014	R\$ 1.000,00	Bom	30 a 40 anos
213	Estante inox 06 prateleiras	Móveis e Utensílios	Sala de Jogos	10/11/2018	R\$ 400,00	Ruim	20 a 30 anos
214	Mesa Pingpong	Móveis e Utensílios	Sala de Jogos	10/11/2018	R\$ 1.800,00	Ruim	20 a 30 anos
215	Mesa Sinuca	Móveis e Utensílios	Sala de Jogos	10/11/2018	R\$ 2.400,00	Ruim	20 a 30 anos
216	Mesa Pebolin	Móveis e Utensílios	Sala de Jogos	10/11/2018	R\$ 2.800,00	Bom	20 a 30 anos
217	Cadeira presidente com rodas	Móveis e Utensílios	Sala de Jogos	10/11/2018	R\$ 700,00	Ruim	20 a 30 anos
218	Mesa de madeira redonda	Móveis e Utensílios	Sala de Jogos	10/11/2018	R\$ 1.000,00	Ruim	20 a 30 anos
219	Sofá 02 lugares na cor bege	Móveis e Utensílios	Sala de Jogos	10/11/2018	R\$ 1.200,00	Ruim	15 a 20 anos
220	Cadeira presidente com rodas na cor verde	Móveis e Utensílios	Sala de Jogos	10/11/2018	R\$ 700,00	Ruim	20 a 30 anos
221	Sofá 03 lugares na cor bege	Móveis e Utensílios	Sala de Jogos	10/11/2018	R\$ 1.800,00	Ruim	15 a 20 anos
222	Sofá 05 lugares na cor cinza	Móveis e Utensílios	Sala de Jogos	10/11/2018	R\$ 2.500,00	Bom	15 a 20 anos
223	Aparador na cor cinza	Móveis e Utensílios	Sala de Jogos	10/11/2018	R\$ 800,00	Bom	20 a 30 anos
224	TV 32" Phillips	Máquinas e Equipamentos	Sala de Jogos	10/11/2018	R\$ 1.100,00	Bom	15 a 20 anos
225	Ar condicionado 12000 Btus	Máquinas e Equipamentos	Sala de Jogos	08/06/2017	R\$ 1.500,00	Ruim	15 a 20 anos
226	Sofá 02 lugares na cor marrom	Móveis e Utensílios	Sala de Jogos	10/11/2018	R\$ 600,00	Ruim	15 a 20 anos
227	Sofá 01 lugares na cor marrom	Móveis e Utensílios	Sala de Jogos	10/11/2018	R\$ 400,00	Ruim	15 a 20 anos
228	Sofá 03 lugares na cor marrom	Móveis e Utensílios	Sala de Jogos	10/11/2018	R\$ 700,00	Ruim	15 a 20 anos
229	Roupeiro 04 portas 180x60cm na cor branca	Móveis e Utensílios	Quarto 12	18/10/2017	R\$ 900,00	Bom	20 a 30 anos
230	Cama box solteiro	Móveis e Utensílios	Quarto 12	18/10/2017	R\$ 800,00	Bom	10 a 15 anos
231	Cama box solteiro	Móveis e Utensílios	Quarto 12	18/10/2017	R\$ 800,00	Bom	10 a 15 anos
232	Mesa cabeceira 25x50cm na cor branca	Móveis e Utensílios	Quarto 12	18/10/2017	R\$ 150,00	Bom	10 a 15 anos
233	Mesa cabeceira 25x50cm na cor branca	Móveis e Utensílios	Quarto 12	18/10/2017	R\$ 150,00	Bom	10 a 15 anos
234	Ar condicionado Agratto 12000 Btus	Máquinas e Equipamentos	Quarto 12	08/06/2017	R\$ 2.200,00	Bom	15 a 20 anos
235	Balcão 140x50cm na cor branca	Móveis e Utensílios	Quarto 11	18/10/2017	R\$ 600,00	Ruim	20 a 30 anos
236	Cama box solteiro	Móveis e Utensílios	Quarto 11	18/10/2017	R\$ 800,00	Bom	10 a 15 anos
237	Cama box solteiro	Móveis e Utensílios	Quarto 11	18/10/2017	R\$ 800,00	Bom	10 a 15 anos
238	Cama box solteiro	Móveis e Utensílios	Quarto 11	18/10/2017	R\$ 800,00	Bom	10 a 15 anos
239	Cama box solteiro	Móveis e Utensílios	Quarto 11	18/10/2017	R\$ 800,00	Bom	10 a 15 anos
240	Mesa cabeceira 25x50cm na cor branca	Móveis e Utensílios	Quarto 11	18/10/2017	R\$ 150,00	Bom	10 a 15 anos
241	Mesa cabeceira 25x50cm na cor branca	Móveis e Utensílios	Quarto 11	18/10/2017	R\$ 150,00	Bom	10 a 15 anos
242	Mesa cabeceira 25x50cm na cor branca	Móveis e Utensílios	Quarto 11	18/10/2017	R\$ 150,00	Bom	10 a 15 anos
243	Roupeiro 04 portas 180x60cm na cor branca	Móveis e Utensílios	Quarto 11	18/10/2017	R\$ 900,00	Bom	20 a 30 anos
244	Roupeiro 04 portas 180x60cm na cor branca	Móveis e Utensílios	Quarto 11	18/10/2017	R\$ 900,00	Bom	20 a 30 anos
245	Ar condicionado Philco 1200 Btus	Máquinas e Equipamentos	Quarto 11	08/06/2017	R\$ 2.200,00	Ruim	15 a 20 anos
246	Ar condicionado Britania 1200 Btus	Máquinas e Equipamentos	Quarto 09	08/06/2017	R\$ 2.000,00	Ruim	15 a 20 anos

247	Ar condicionado Britania 1200 Btus	Máquinas e Equipamentos	Quarto 10	08/06/2017	R\$	2.000,00	Ruim	15 a 20 anos
248	Ar condicionado Britania 1200 Btus	Máquinas e Equipamentos	Quarto 08	08/06/2017	R\$	2.000,00	Ruim	15 a 20 anos
249	Ar condicionado Britania 1200 Btus	Máquinas e Equipamentos	Quarto 07	08/06/2017	R\$	2.000,00	Ruim	15 a 20 anos
250	Ar condicionado Britania 1200 Btus	Máquinas e Equipamentos	Quarto 05	08/06/2017	R\$	2.000,00	Ruim	15 a 20 anos
251	Ar condicionado Britania 1200 Btus	Máquinas e Equipamentos	Quarto 06	08/06/2017	R\$	2.000,00	Ruim	15 a 20 anos
252	Ar condicionado Britania 1200 Btus	Máquinas e Equipamentos	Quarto 03	08/06/2017	R\$	2.000,00	Ruim	15 a 20 anos
253	Ar condicionado Britania 1200 Btus	Máquinas e Equipamentos	Quarto 04	08/06/2017	R\$	2.000,00	Ruim	15 a 20 anos
254	Ar condicionado Britania 1200 Btus	Máquinas e Equipamentos	Quarto 02	08/06/2017	R\$	2.000,00	Ruim	15 a 20 anos
255	Ar condicionado Britania 1200 Btus	Máquinas e Equipamentos	Quarto 01	08/06/2017	R\$	2.000,00	Ruim	15 a 20 anos
256	Mesa cabeceira 25x50cm na cor branca	Móveis e Utensílios	Quarto 10	18/10/2017	R\$	150,00	Bom	10 a 15 anos
257	Mesa cabeceira 25x50cm na cor branca	Móveis e Utensílios	Quarto 10	18/10/2017	R\$	150,00	Bom	10 a 15 anos
258	Mesa cabeceira 25x50cm na cor branca	Móveis e Utensílios	Quarto 10	18/10/2017	R\$	150,00	Bom	10 a 15 anos
259	Mesa cabeceira 25x50cm na cor branca	Móveis e Utensílios	Quarto 03	18/10/2017	R\$	150,00	Bom	10 a 15 anos
260	Mesa cabeceira 25x50cm na cor branca	Móveis e Utensílios	Quarto 03	18/10/2017	R\$	150,00	Bom	10 a 15 anos
261	Mesa cabeceira 25x50cm na cor branca	Móveis e Utensílios	Quarto 04	18/10/2017	R\$	150,00	Bom	10 a 15 anos
262	Mesa cabeceira 25x50cm na cor branca	Móveis e Utensílios	Quarto 04	18/10/2017	R\$	150,00	Bom	10 a 15 anos
263	Mesa cabeceira 25x50cm na cor branca	Móveis e Utensílios	Quarto 04	18/10/2017	R\$	150,00	Bom	10 a 15 anos
289	Mesa cabeceira 25x50cm na cor branca	Móveis e Utensílios	Quarto 02	18/10/2017	R\$	150,00	Bom	10 a 15 anos
290	Mesa cabeceira 25x50cm na cor branca	Móveis e Utensílios	Quarto 02	18/10/2017	R\$	150,00	Bom	10 a 15 anos
291	Mesa cabeceira 25x50cm na cor branca	Móveis e Utensílios	Quarto 02	18/10/2017	R\$	150,00	Bom	10 a 15 anos
292	Mesa cabeceira 25x50cm na cor branca	Móveis e Utensílios	Quarto 10	18/10/2017	R\$	150,00	Bom	10 a 15 anos
293	Mesa cabeceira 25x50cm na cor branca	Móveis e Utensílios	Quarto 09	18/10/2017	R\$	150,00	Ruim	10 a 15 anos
294	Mesa cabeceira 25x50cm na cor branca	Móveis e Utensílios	Quarto 01	18/10/2017	R\$	150,00	Ruim	10 a 15 anos
295	Mesa cabeceira 25x50cm na cor branca	Móveis e Utensílios	Quarto 01	18/10/2017	R\$	150,00	Ruim	10 a 15 anos
298	Mesa cabeceira 25x50cm na cor branca	Móveis e Utensílios	Quarto 09	18/10/2017	R\$	150,00	Ruim	10 a 15 anos
299	Mesa cabeceira 25x50cm na cor branca	Móveis e Utensílios	Quarto 08	18/10/2017	R\$	150,00	Ruim	10 a 15 anos
300	Mesa cabeceira 25x50cm na cor branca	Móveis e Utensílios	Quarto 08	18/10/2017	R\$	150,00	Ruim	10 a 15 anos
301	Mesa cabeceira 25x50cm na cor branca	Móveis e Utensílios	Quarto 02	18/10/2017	R\$	150,00	Ruim	10 a 15 anos
302	Mesa cabeceira 25x50cm na cor branca	Móveis e Utensílios	Quarto 02	18/10/2017	R\$	150,00	Ruim	10 a 15 anos
303	Mesa cabeceira 25x50cm na cor branca	Móveis e Utensílios	Quarto 02	18/10/2017	R\$	150,00	Ruim	10 a 15 anos
304	Mesa 120x40cm na cor branca	Móveis e Utensílios	Quarto 02	18/10/2017	R\$	500,00	Ruim	20 a 30 anos
305	Mesa cabeceira 25x50cm na cor branca	Móveis e Utensílios	Quarto 05	18/10/2017	R\$	150,00	Ruim	10 a 15 anos
306	Mesa cabeceira 25x50cm na cor branca	Móveis e Utensílios	Quarto 05	18/10/2017	R\$	150,00	Ruim	10 a 15 anos
307	Aparador na cor cinza	Móveis e Utensílios	Quarto 05	18/10/2017	R\$	250,00	Ruim	20 a 30 anos
308	Mesa 120x40cm na cor branca	Móveis e Utensílios	Quarto 06	18/10/2017	R\$	500,00	Ruim	20 a 30 anos
309	Mesa cabeceira 25x50cm na cor branca	Móveis e Utensílios	Quarto 06	18/10/2017	R\$	150,00	Ruim	10 a 15 anos
310	Mesa cabeceira 25x50cm na cor branca	Móveis e Utensílios	Quarto 06	18/10/2017	R\$	150,00	Ruim	10 a 15 anos
311	Cadeira fixa na cor verde	Móveis e Utensílios	Quarto 04	18/10/2017	R\$	250,00	Bom	20 a 30 anos
312	Cadeira fixa na cor verde	Móveis e Utensílios	Quarto 02	18/10/2017	R\$	250,00	Bom	20 a 30 anos
313	Mesa cabeceira 25x50cm na cor branca	Móveis e Utensílios	Quarto 02	18/10/2017	R\$	150,00	Bom	10 a 15 anos
314	Mesa cabeceira 25x50cm na cor branca	Móveis e Utensílios	Quarto 02	18/10/2017	R\$	150,00	Bom	10 a 15 anos
XXX	Edificação Centro de Treinamento	Imóvel			R\$	4.200.000,00		
TOTAL					R\$	4.425.240,00		

ANEXO II – LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA - PTAM



Imóvel Avaliando: CT DO CLUBE ATLÉTICO METROPOLITANO

Finalidade do Parecer: Determinar valor da edificação para fins de garantia.

Interessado: Clube Atlético Metropolitano

Blumenau, 14 de dezembro 2025

FOLHA RESUMO

Solicitação: Elaboração de Parecer Técnico Mercadológico

Solicitante: Clube Atlético Metropolitano

CPF/CNPJ.: 05.092.642/0001-81

Datas das Inspeções Técnicas: 13 de dezembro de 2025

Objetivo da avaliação: Identificar o valor de mercado para o prédio do Centro de Treinamento do Clube Atlético Metropolitano

Método utilizado: Método do Custo de Reprodução

Resultado de avaliação, valor de mercado:

Imóvel avaliado em:

R\$ 4.200.000,00 (QUATRO MILHÕES E DUZENTOS MIL REAIS)

Dados e assinatura do Responsável Técnico do Laudo de Avaliação:

Documento assinado digitalmente
gov.br JOSE ANTONIO RONCAGLIO
Data: 15/12/2025 11:21:13-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

JOSÉ ANTÔNIO RONCAGLIO
Corretor - Creci 4561 - 11ª REGIÃO
Diretor da Conexão Imobiliária

Documento assinado digitalmente
gov.br NORTON PINO
Data: 15/12/2025 10:44:21-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

NORTON PINO
Corretor - Creci 6783 11ª REGIÃO
Perito Avaliador - CNAI 001136

SUMÁRIO

1.		SOLICITANTE	4
2.		FINALIDADE	4
3.		NUMERO DESTE PARECER (PTAM)	5
4.		COMPETÊNCIA E INSTITUTOS NORMATIVOS	5
	4.1	FUNDAMENTAÇÃO DO LAUDO	6
5.		ABREVIATURAS, SÍMBOLOS E SIGLAS	7
6.		ASPECTOS TÉCNICOS DO IMÓVEL AVALIANDO	7
	6.1	VISTORIA AO IMÓVEL AVALIANDO	7
	6.2	CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DA AVALIAÇÃO	8
	6.3	SOBRE O PADRÃO DA CONSTRUÇÃO IDADE E ESTADO DE CONSERVAÇÃO	15
7.		EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS	15
	7.1	PLANILHA DE CÁLCULO	16
	7.2	DADOS CONSIDERADOS PARA OS CÁLCULOS	17
8.		CONCLUSÃO	19
		ANEXOS	
		CUB COMERCIAL MÉDIO	21
		RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	22
		CONSULTA DE PREÇOS	24
		BIBLIOGRAFIA	25

1. SOLICITANTE

CLUBE ATLÉTICO METROPOLITANO, CNPJ nº 05.092.642/0001-81, estabelecida à Rua Guilherme Scharf, 222 – Itoupava Central – Blumenau – SC –Cep: 89062-000.

2. FINALIDADE

Este Parecer Técnico tem por finalidade fornecer o valor mais provável de mercado de **uma edificação construída sobre uma área pública, cedida pela Prefeitura Municipal de Blumenau na modalidade Comodato, para o uso do solicitante** localizado na **Rua Guilherme Scharf, 222**, no bairro de **Itoupava Central** – na cidade de **Blumenau/SC**.

O valor encontrado para o imóvel avaliando será aquele que poderá ser alcançado se colocado em mercado livre, sem que nenhum dos interessados em uma eventual transação (comprador ou vendedor), por qualquer circunstância, sejam forçados ao negócio, conforme dispõe a NBR 14653-1, tem 3.44:

“Quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente.” (NBR 14653-1, item 3.44)

“Esse valor pode ser definido como o preço que o imóvel poderia alcançar se colocado à venda em prazo razoável, com o vendedor desejando, mas não estando obrigado a vendê-lo e o comprador adquirindo-o com inteiro conhecimento de todos os usos e finalidades para os quais está adaptado e poderá ser utilizado, sem, contudo, estar compelido à compra, em outras palavras, seria o preço obtido através de uma compra e venda à vista de mercado” (Stanley L. Mc. Michael-Mc. Michaels Appraising

3. NÚMERO DESTE PARECER (PTAM)

PTAM – CON-5/2025

4. COMPETÊNCIA E INSTITUTOS NORMATIVOS

Este parecer está em conformidade com a Lei 6530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, em atenção ao disposto em seu artigo 3º, o qual versa que ***“Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária”***.

Em adição, a elaboração deste parecer respeita a Resoluções do COFECI - Conselho Federal de Corretores de Imóveis nº 1066, de 22 de novembro de 2007 (D.O.U. de 29/11/2007), que estabelece nova regulamentação para a elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica, em atenção ao seu artigo 4º, o qual versa que ***“Entende-se por Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica – PTAM - o documento elaborado por Corretor de Imóveis no qual é apresentada, com base em critérios técnicos, análise de mercado com vistas à determinação do valor de comercialização ou locação de um imóvel, judicial ou extrajudicialmente”***, e artigos sucessivos, os quais apresentam os requisitos do PTAM, destacando-se o artigo 6º, o qual versa que ***“A elaboração de Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica é permitida a todo Corretor de Imóveis, pessoa física, regularmente inscrito em Conselho Regional de Corretores de Imóveis”***.

Este Parecer segue rigorosamente os institutos normativos emitidos pelo COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis, notadamente a **Resolução-COFECI nº 1066/2007** e o **Ato Normativo nº 001/2011**.

4.1 FUNDAMENTAÇÃO DO LAUDO

Para fins de avaliação, o valor de mercado é o preço mais provável que uma propriedade alcança em um mercado competitivo e aberto, respeitada todas as condições para que se cumpra uma venda justa, sendo vendedor e comprador, conhecedores de todos os usos e finalidades do bem e estando ambos dispostos à transação, sem estarem forçados a ela.

O avaliador, no exercício de suas funções, procurará, por métodos estatísticos ou econômicos, determinar este valor.

Na determinação do valor atual de mercado do imóvel em pauta, será utilizado o **Método da Quantificação de Custo**, também conhecido por Método do Custo de Reprodução.

A escolha deste método se deu pelas características do imóvel a ser avaliado. Ou seja, como o imóvel objeto deste trabalho é apenas as edificações existentes e produzidas pelo solicitante, não sendo o terreno sob o qual está edificado o imóvel em estudo de propriedade do mesmo e sim do Município.

A avaliação de imóveis urbanos é regida pela NBR 14.653 partes 1 e 2, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT), a qual detalha as diretrizes e padrões específicos de procedimentos para tal.

Dentre as sistemáticas adotadas, figura no seu item 7.3 “Métodos para identificar o custo de um bem.”, o qual é definido no item 7.3.2 da NBR-14.653-1, como sendo aquele que:

7.3.2 Método da quantificação de custo: que identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos. (ABNT – NBR 14.321 – 2ª edição – 2019).

O Método do Custo de Reprodução é uma técnica de avaliação que calcula quanto custaria construir um imóvel novo, idêntico ao avaliado, usando os padrões e preços atuais (como o Custo Unitário Básico - CUB) para estimar o valor do bem sem considerar a idade ou desgaste. Ele serve como ponto de partida para o cálculo do custo de reedição (subtraindo a depreciação) e é essencial para avaliações especialmente de bens sem mercado, como edifícios públicos, hospitais, etc....

5. ABREVIATURAS, SÍMBOLOS E SIGLAS

ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas; Art. – Artigo, tendo como plural Arts.;

CNAI – Cadastro Nacional de Avaliadores Imobiliários; COFECI – Conselho Federal de Corretores de Imóveis;

CRECI/SC – Conselho Regional de Corretores de Imóveis de Santa Catarina;

m – Metro (medida principal das dimensões horizontais e verticais);

m² – Metro quadrado (medida principal das áreas do terreno e edificações);

PTAM – Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica emitido por Corretores de Imóveis;

6. ASPECTOS TÉCNICOS DO IMÓVEL AVALIANDO

6.1 VISTORIA AO IMÓVEL AVALIANDO (item 7.3 da NBR 14.653-1)

“O avaliador deverá examinar o imóvel sob dois aspectos: o seu terreno e suas benfeitorias” (MOREIRA, 2001).

“Para se avaliar é preciso conhecer. Para conhecer é necessário vistoriar. A vistoria é, portanto, um exame cuidadoso de tudo

aquilo que possa interferir no valor de um bem, tanto interna como externamente” (DANTAS, 2005).

A vistoria visa permitir ao engenheiro de avaliação, conhecer da melhor maneira possível, o imóvel avaliando e o contexto imobiliário a que pertence, de forma a orientar a coleta de dados.

Da vistoria realizada pormenorizada da edificação, obteve-se os diversos elementos necessários à confecção deste PTAM.

O imóvel foi vistoriado por estes subscritores, no dia 13/12/2025 com início às 12:00hs e concluído às 12:45hs.

Na ocasião foi vistoriado o onde funciona o CT – Centro de Treinamento do Clube Atlético Metropolitano, onde foi possível observar as edificações erguidas pelo clube, além das benfeitorias implantadas pelo clube.

6.2 CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DA AVALIAÇÃO

O imóvel objeto da presente avaliação é caracterizado por duas edificações a primeira em alvenaria e estrutura em concreto armado, contento quatro (4) pavimentos. Cada pavimento com área de 450 m² (quatrocentos e cinquenta metros quadrados), totalizando assim a área total da edificação em 1.800m² (um mil e oitocentos metros quadrados).

O primeiro pavimento ou pavimento térreo, é destinado a estacionamento coberto, com capacidade de aproximadamente 28 veículos. Seu piso e m concreto não polido, e não possui fechamento nas suas laterais.



Foto 01 – Detalhe do piso da área térrea.



Foto 02 – Detalhe das laterais abertas – Pavimento térreo.



Foto 03 – Detalhe do pavimento térreo.

O acesso ao primeiro andar ou segundo pavimento, se dá por uma escada também em concreto não polido e sem piso cerâmico ou de outro material. Este pavimento está subdividido em diversas salas que servem ao clube como área administrativa, refeitório, departamento de futebol, lavanderia, cozinha e banheiros masculinos e femininos. Nestas áreas o piso é cerâmico simples, e as paredes com acabamento calfinado. As aberturas (janelas) em vidro blindado, assim como as portas de acesso as salas do administrativo, refeitório e departamento de futebol. As demais portas em madeira simples. Paredes dos banheiros, e cozinha em azulejo padrão simples. Louças e metais de padrão simples.



Foto 04 – Detalhe da escadaria que dá acesso aos andares superiores.



Foto 05 – 1º andar – 2º pavimentos – Detalhe para piso e aberturas.



Foto 06 – Banheiro



Foto 07 – Departamento médico



Foto 08 – Departamento Médico



Foto 09 – Administração



Foto 10 – Lavanderia



Foto 11 – Refeitório



Foto 12 – Cozinha

No segundo andar ou terceiro pavimento, encontra-se os dormitórios, sala de recreação e banheiros. Este pavimento, também possui piso cerâmico simples, janelas em vidro blindex, portas em madeira simples. Os dormitórios em número de 12 (doze) são divididos na sua maioria por painéis compensado. Os banheiros, igualmente aos do andar inferior, apresentam piso cerâmico e paredes em azulejadas, as aberturas (portas) em madeira de padrão simples.



Foto 13 – Sala de Lazer



Foto 14 – Dormitório



Foto 15 – Interior dos Dormitórios



Foto 16 – Sanitários

O quarto pavimento ou terceiro andar, ainda não está sendo utilizado, e o acesso encontra-se bloqueado. Conforme informado pelo solicitante, este pavimento não possui acabamento, estando ainda apenas no tijolo e rebocado apenas externamente, entretanto já houve estudo para a instalação de uma academia no local, o que mostra que o 4º tem possibilidade de uso.

6.3 SOBRE O PADRÃO DA CONSTRUÇÃO IDADE E ESTADO DE CONSERVAÇÃO.

a) Sobre o padrão: Conforme a classificação do IBAPE, no seu livro de 2019 “Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – Unidades Isoladas” (IBAPE/SP – INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO/SP), a edificação em estudo pode ser enquadrada como Galpão Médio

Caracterizam-se pela aplicação de materiais de acabamentos econômicos, tais como:
Pisos: concreto estruturado nas áreas dos galpões; cerâmica, vinílico, carpete ou outros nas demais dependências.

Paredes: pintura a látex sobre emboço ou reboco, barra impermeável ou azulejo nos banheiros.

Instalações hidráulicas: completas, com louça sanitária e metais comuns.

Instalações elétricas: completas, com distribuição em circuitos independentes.

Esquadrias: madeira, ferro ou de alumínio.



Padrão	Intervalo de Índices - Pc		
	Mínimo	Médio	Máximo
3.3 - Padrão Médio	1,368	1,659	1,871

V. TABELA DE COEFICIENTES

Grupo	Validade dos Índices*	Padrão	Intervalo de Índices - Pc			Idade Referencial - Ir (anos)	Valor Residual - R (%)
			Mínimo	Médio	Máximo		
1. BARRACO	A partir de 01/04/2019	1.1 - Padrão Rústico	0,091	0,136	0,177	5	0%
		1.2 - Padrão Simples	0,178	0,203	0,234	10	0%
2. CASA	A partir de 01/11/2017	2.1 - Padrão Rústico	0,409	0,481	0,553	60	20%
		2.2 - Padrão Proletário	0,624	0,734	0,844	60	20%
		2.3 - Padrão Económico	0,919	1,070	1,221	70	20%
		2.4 - Padrão Simples	1,251	1,497	1,743	70	20%
		2.5 - Padrão Médio	1,903	2,154	2,355	70	20%
		2.6 - Padrão Superior	2,356	2,656	3,008	70	20%
		2.7 - Padrão Fino	3,331	3,865	4,399	60	20%
		2.8 - Padrão Luxo	4,843	-	-	60	20%
3. GALPÃO	A partir de 01/11/2017	3.1 - Padrão Económico	0,518	0,609	0,700	60	20%
		3.2 - Padrão Simples	0,982	1,125	1,268	60	20%
		3.3 - Padrão Médio	1,368	1,659	1,871	80	20%
		3.4 - Padrão Superior	1,872	-	-	80	20%
4. COBERTURA	A partir de 01/11/2017	4.1 - Padrão Simples	0,071	0,142	0,213	20	10%
		4.2 - Padrão Médio	0,229	0,293	0,357	20	10%
		4.3 - Padrão Superior	0,333	0,486	0,639	30	10%

* O emprego de qualquer um dos índices apresentados, em avaliações cuja data de referência do valor seja a partir da data de validade dos índices, deve observar o disposto nos itens 3.4 e 3.6 deste estudo.

Tabela 01 – Tabela de coeficientes para Padrão, Idade Referencial e Valor Residual – Tabela necessária para o cálculo da Reedição do imóvel (valor do imóvel após depreciação pela idade e estado de conservação).

7. EVOLUÇÃO DOS CÁLCULOS

7.1 PLANILHA DE CÁLCULO

Para determinar o valor da edificação, usaremos a planilha de cálculo que foi desenvolvida pelo IE Instituto de Engenharia.

7.2 DADOS CONSIDERADOS PARA OS CÁLCULOS

Para proceder com os cálculos a fim de apuramos o valor do imóvel em estudo, iremos considerar o que segue:

CUB Comercial Médio (Vide tabela Sinduscon no anexo) = R\$ 3.211,11/m²;

Ano de construção do prédio = 2015;

Área total construída (conforme informado pelo solicitante) = 1.800 m²;

Perímetro do terreno, cercado pelo clube (medida obtida pelo google Earth – podendo apresentar erro) = aproximadamente 1200 metros;

Distância entre cada mourão = aproximadamente 2 metros;

Total de mourões => 1.200 metros de perímetro / 2 metros = 17prox.. 600 mourões;

Obs.: conforme informado, o terreno foi todo cercado pelo clube.

(continua na pág. 17)

Cálculo dos Itens Ausentes do CUB

A	Descrição	Qtde	Un	Referência	Unitário	A	F	L	Valor Novo	Depreciação	Valor Depreciado
1	Mourões	600,00	und	SINAPI	R\$ 55,89	0%	0%	0%	R\$ 33.534,00	0,925	R\$ 31.019,202
2	Tela Metálica	1200,00	m	https://www.primatela.com.br/	R\$ 45,70	0%	0%	0%	54840	0,925	50727,4113
3					.						
4					.						
5					.						
6					.						
7					.						
8					.						
9					.						
10					.						
TOTAL									R\$ 88.374,00	.	R\$ 81.746,61

Valor das Construções:	R\$ 4.133.802,04
Valor dos Itens Ausentes do CUB:	R\$ 81.746,61
Valor Total Construído:	R\$ 4.215.548,65
Valor do Terreno para Mercado:	R\$ 0,00

8. CONCLUSÃO

Após vistoria detalhada na edificação pertencente ao Clube Atlético Metropolitano, e com a utilização de dados pesquisados, apuramos o valor para a Sede do clube acima citado, em R\$ 4.215.548,65 (Quatro milhões duzentos e quinze mil quinhentos e quarenta e oito reais e sessenta e cinco centavos).

Com é facultado ao perito avaliador, conforme o que normatiza a NBR 14.653-1 no item 6.8.1:

***6.8.1 Arredondamento:** Permite-se arredondar o resultado da avaliação, bem como os limites do intervalo de confiança e do campo de arbítrio, em até 1 %. (ABNT – NBR 14.653-1:2019)*

Encerramos o presente trabalho concluindo que o valor mais provável para a edificação onde encontra-se a sede do Clube Metropolitano é de **R\$ 4.200.000,00 (Quatro milhões e duzentos mil reais).**

Não tendo nada a mais para acrescentar, damos por encerrado o presente trabalho.

JOSÉ ANTÔNIO RONCAGLIO
 Corretor - Creci 4561 - 11ª REGIÃO
 Diretor da Conexão Imobiliária

NORTON PINO
 Corretor – Creci 6783 – 11ª REGIÃO
 Avaliador – CNAI - 001136

Obs: Os peritos assinam a presente de forma digital na folha resumo.

ANEXOS

CUB COMERCIAL MÉDIO – NOVEMBRO 2025 PARA SER USADO EM DEZEMBRO DE 2025. (fonte-> <https://sinduscon-fpolis.org.br/>)

sinduscon-fpolis.org.br/servico/cub-mensal/

CUB M2 COMERCIAL MÉDIO - ANUAL E MENSAL

2025						
Dados do mês de:	Para ser usado em:	CUB médio (C)	% Mês	% Ano	% 12 meses	
NOV	DEZ	3.211,11	0,17%	3,80%	4,37%	
OUT	NOV	3.205,55	0,13%	3,62%	4,24%	
SET	OUT	3.201,33	0,16%	3,48%	4,57%	
AGO	SET	3.196,21	0,48%	3,32%	4,47%	
JUL	AGO	3.181,03	0,34%	2,83%	4,92%	
JUN	JUL	3.170,14	1,00%	2,48%	5,16%	
MAI	JUN	3.138,86	0,31%	1,46%	4,79%	
ABR	MAI	3.129,12	0,21%	1,15%	5,05%	
MAR	ABR	3.122,59	0,29%	0,94%	4,84%	
FEV	MAR	3.113,61	0,23%	0,65%	4,61%	
JAN	FEV	3.106,60	0,42%	0,42%	4,43%	
DEZ	JAN	3.093,54	0,55%	4,00%	4,00%	

Clique nas pastas abaixo para escolher o ano.

[2025](#) | [2024](#) | [2023](#) | [2022](#) | [2021](#) | [2020](#) | [2019](#) | [2018](#) | [2017](#) | [2016](#) | [2015](#) | [2014](#) | [2013](#) | [2012](#) | [2011](#) | [2010](#) | [2009](#) | [2008](#) | [2007](#)

FOTOS DA EDIFICAÇÃO





CONSULTA DE PREÇOS

Orçamentor Composições Insunus SICRO Aplicativo

SINAPI > Insunus > MEO FIO E MOURÕES DE CONCRETO > 4107

MOURAO DE CONCRETO RETO, SECAO QUADRADA *10 X 10* CM, H= *2,30* M

R\$ 55,89 / UN

Costo médio nacional por UN.
SINAPI: 06/2025
Atualizado em julho de 2025.

Código SINAPI: 4107
Tipo: MATERIAL
Unidade: UN

[Criar Orçamento Com Este Insuno](#)

Crie orçamentos profissionais com este insuno

2,00m MORLAN - PREÇO POR METRO

Marca: Morlan
Modelo: SOL 10R5192000R10 Series
Disponibilidade: Em estoque

R\$ 43,41
à vista no boleto ou pix (5% de desconto)
ou **R\$ 45,70/metro**
no cartão de crédito.

Escolha a opção desejada
-- Selecione --

Adicionar à lista de desejos

★★★★★ (1 avaliação) / Analise este produto

BIBLIOGRAFIA

ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. (2011). NBR 14653-2 Avaliação de Bens - Parte 2: Avaliação de Imóveis Urbanos. Rio de Janeiro.

ABNT - ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. (2019). NBR 14653-1 Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos gerais. Rio de Janeiro.

IBAPE. (2014). Engenharia de Avaliações - Volume 1. São Paulo: LEUD.

IBAPE. (2014). Engenharia de Avaliações - Volume 2. São Paulo: LEUD.

IBAPE-SP. (2011). Norma Para Avaliação de Imóveis Urbanos. São Paulo: IBAPE.

IBAPE-SP. (2019). IUP - Índice de Unidades Padronizadas. São Paulo: IBAPE.

IBAPE-SP. (2019). VEIU - Valores de Edificações de Imóveis Urbanos. São Paulo: IBAPE.

Junior, R. N. (2019). Avaliação de Bens: Princípios Básicos e Aplicações. São Paulo: Leud