



PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Conforme Lei nº 6530/78, Resolução COFECI nº 1066/07 e Ato Normativo COFECI nº 001/11

RESPONSÁVEIS TÉCNICOS:

Lucas Henrique

Especialista em Avaliações de Bens Imóveis

Miriam Almeida

Arquiteta e Urbanista

Mairiporã, 16 de Setembro 2025

Sumário

1. INTRODUÇÃO	4
2. OBJETIVO DE AVALIAÇÃO:	4
3. DADOS DO TERRENO:	5
4. BENFEITORIAS EXISTENTES:	6
5. METODOLOGIA DA VISTORIA:	6
6. AVALIAÇÃO DA INFRAESTRUTURA	7
7. INSTALAÇÕES ADMINISTRATIVAS	7
8. INSTALAÇÕES ESPORTIVAS	11
8.1 Quadra de Tênis	11
8.2 Campo Estádio Stefano Rovai	15
8.3 Ginásio Poliesportivo	21
8.4 Campos de Bocha	27
8.5 Salões de Jogos	29
8.6 Sauna, Banheiros e Vestiários	36
9. INSTALAÇÕES DE HOSPEDAGEM	42
10. INSTALAÇÕES DE LAZER E EVENTOS	48
10.1 Piscinas	48
10.2 Parque infantil	53
10.3 Quiosques e Churrasqueiras ao ar livre	56
10.4 Salão de festas	63
10.5 Restaurante	66
10.6 Sala TV	72
10.7 Mercadinho e Lanchonete	75
11. CAPELA	78
12. ENFERMARIA	81
13. ACESSOS, SEGURANÇA, ESTACIONAMENTO E ACESSIBILIDADE	83
14. MELHORIAS TÉCNICAS RECOMENDADAS:	87
15. OUTROS ESPAÇOS:	88
16. VALOR OBTIDO DAS CONSTRUÇÕES/EDIFICAÇÕES	89
17. METODOLOGIA UTILIZADA AO VALOR DO TERRENO	90

18. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS	90
18.1 R1 – Imóvel Referencial 1.....	91
18.2 R2 – Imóvel Referencial 2.....	91
18.3 R3 – Imóvel Referencial 3.....	91
18.4 R4 – Imóvel Referencial 4.....	92
18.5 R5 – Imóvel Referencial 5.....	93
18.6 R6 – Imóvel Referencial 6.....	93
18.7 R7 – Imóvel Referencial 7.....	94
18.8 R8 – Imóvel Referencial 8.....	94
18.9 R9 – Imóvel Referencial 9.....	95
19. ADEQUAÇÕES E HOMOGEINIZAÇÃO DE VALORES	95
19.1. Quanto aos preços do tipo oferta	95
20. NOTAS	97
21. CONCLUSÃO	98
22. RESPONSABILIDADE TÉCNICA:.....	100

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

CLUBE SAINT MORITZ COUNTRY CLUB

1. INTRODUÇÃO

O presente relatório tem como finalidade apresentar a avaliação das instalações do Clube St. Moritz, localizado no município de Mairiporã – SP. A análise foi realizada com base nos critérios estabelecidos pelas normas técnicas:

NBR 14.653 - Avaliação de Bens, em especial no que se refere à caracterização do empreendimento, suas benfeitorias e estado de conservação, bem como às condições de uso e funcionalidade das áreas comuns.

NBR 9050 - Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos.

Este documento será composto pela caracterização do empreendimento, com o estudo que busca fornecer subsídios técnicos para a compreensão da atual situação do clube, considerando aspectos construtivos, funcionais e de manutenção, de modo a oferecer parâmetros objetivos que auxiliem em tomadas de decisão futuras sobre o patrimônio.

Para isso, foram realizadas visitas técnicas in loco, registros fotográficos, análise documental e aplicação de metodologia comparativa conforme diretrizes normativas, garantindo que os resultados apresentados tenham fundamentação técnica e imparcialidade.

Por fim será apresentado um Registro de Responsabilidade Técnica do profissional responsável por esse laudo.

2. OBJETIVO DE AVALIAÇÃO:

O objetivo desta avaliação visa fornecer subsídios técnicos para a revisão do valor de venda dos títulos associativos, considerando a valorização da estrutura física, localização, demanda e contexto mercadológico atual.

3. DADOS DO TERRENO:

Matrícula: 0003366

Áreas:

- Área do terreno 113.374,50m²
- Área construída 8.773,55m²

Topografia:

O terreno do Clube St. Moritz caracteriza-se por relevo pouco acidentado, apresentando, em sua maior parte, áreas em leves aclives com patamares. A capela se encontra no ponto de aclive mais acentuado. Essa conformação topográfica favorece a implantação das edificações, áreas esportivas e de lazer, uma vez que reduz a necessidade de movimentações significativas de terra ou de soluções complexas de contenção.

A topografia existente contribui ainda para a integração paisagística do clube, criando ambientes com desníveis suaves que valorizam as áreas verdes e os percursos internos. Contudo, é necessário garantir que as circulações estejam devidamente adequadas às normas de **acessibilidade e segurança**, especialmente no acesso às áreas comuns e instalações esportivas.

De maneira geral, a configuração topográfica atual é considerada favorável ao uso recreativo e associativo, não representando restrição relevante ao aproveitamento do empreendimento.

Índices Urbanísticos:

- CA 0.4
- TO 0.4
- TP 0.6



4. BENFEITORIAS EXISTENTES:

Sede, acomodações copa, vestiários, wc's funcionários, hospedagem em chalés, aptos e barracas, restaurante, quiosques, lanchonete, sorveteria, espaço para pizza, enfermaria, salão social, salões de jogos, campo de futebol, campos de bocha, sala tv, saunas masculina e feminina, ginásio poliesportivo, quadra de tênis, vestiários, piscina, parque infantil, capela, estacionamento e áreas verdes.

5. METODOLOGIA DA VISTORIA:

A vistoria foi realizada de forma presencial, com visitas técnicas in locu, levantamento e registro fotográfico das principais dependências e instalações do Clube St. Moritz. O procedimento seguiu as orientações da ABNT NBR 14653-1 (Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos gerais), ABNT NBR 14653-2 (Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos), observando aspectos de padrão construtivo, estado de conservação e funcionalidade dos ambientes, e da ABNT NBR 9050 (Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos).

O método adotado consistiu na análise direta, visual das edificações, equipamentos e infraestrutura disponíveis para inspeção. Ressalta-se que não foi permitido o acesso a todas as dependências do clube.

6. AVALIAÇÃO DA INFRAESTRUTURA

Avaliação da infraestrutura das edificações construídas, considerando estado de conservação (pintura, estrutura, limpeza), funcionamento e funcionalidade, acessibilidade, padrão esperado e recomendações técnicas para manutenção e reparos.

7. INSTALAÇÕES ADMINISTRATIVAS

Estado de conservação:

O espaço da recepção apresenta boas condições gerais quanto a mobiliário, bancadas, lambril, que se encontram íntegros e adequados ao uso. Entretanto, foram observados pontos de umidade ascendente nas paredes, resultando em manchas e início de deterioração da pintura, o que requer intervenção corretiva para evitar danos maiores e preservar o padrão de conservação esperado para a área de acesso principal.

Sobre o edifício ao lado do acesso principal, com copa e banheiros para funcionários:

Fachada: apresenta fissuras (verticais, inclinadas) acompanhadas de estufamento e deslocamento de pintura, umidade ascendente e manchas de umidade.

Ambientes internos: copa e banheiros apresentam deslocamento de pintura, umidade e manchas de umidade.

Aparência geral comprometida, falta manutenção. Isso impacta diretamente a percepção de higiene e conforto, para associados e funcionários.

Segurança e funcionalidade:

Não identificamos risco estrutural imediato visível, porém a persistência da umidade pode comprometer além da pintura, reboco, revestimentos e instalações elétricas embutidas.

Levantamento fotográfico:



Imagem Entrada Adm.



Imagem Exterior - desgaste pintura e umidade

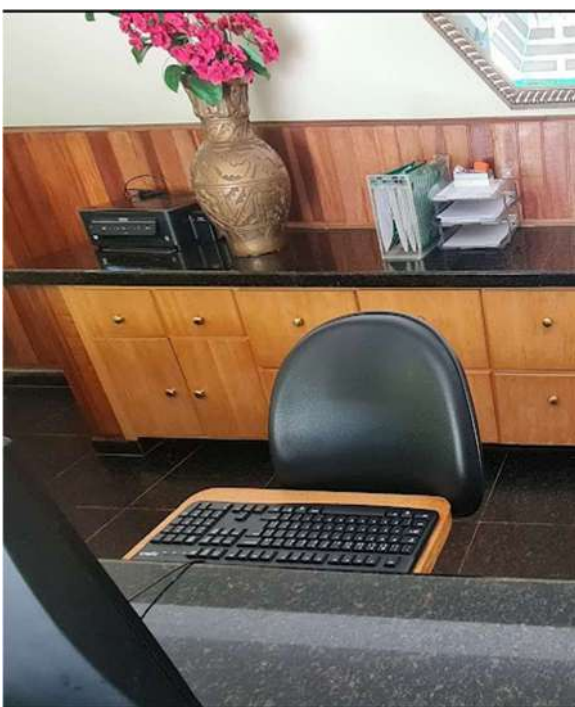


Imagem Recepção – bom estado de conservação

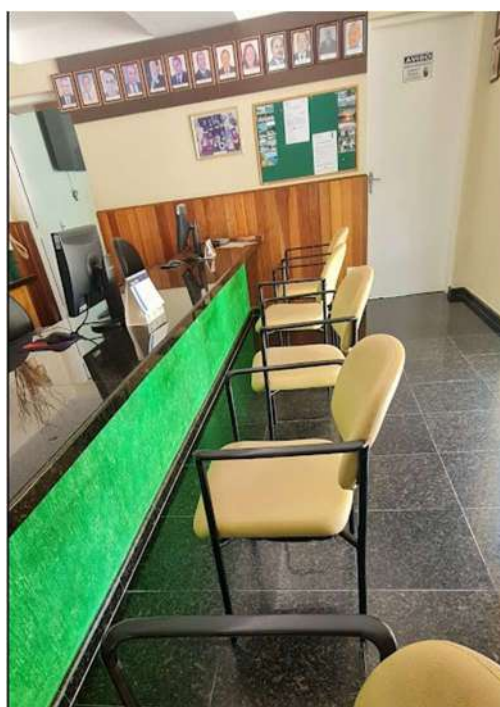




Imagem Estufamento da pintura e umidade ascendente

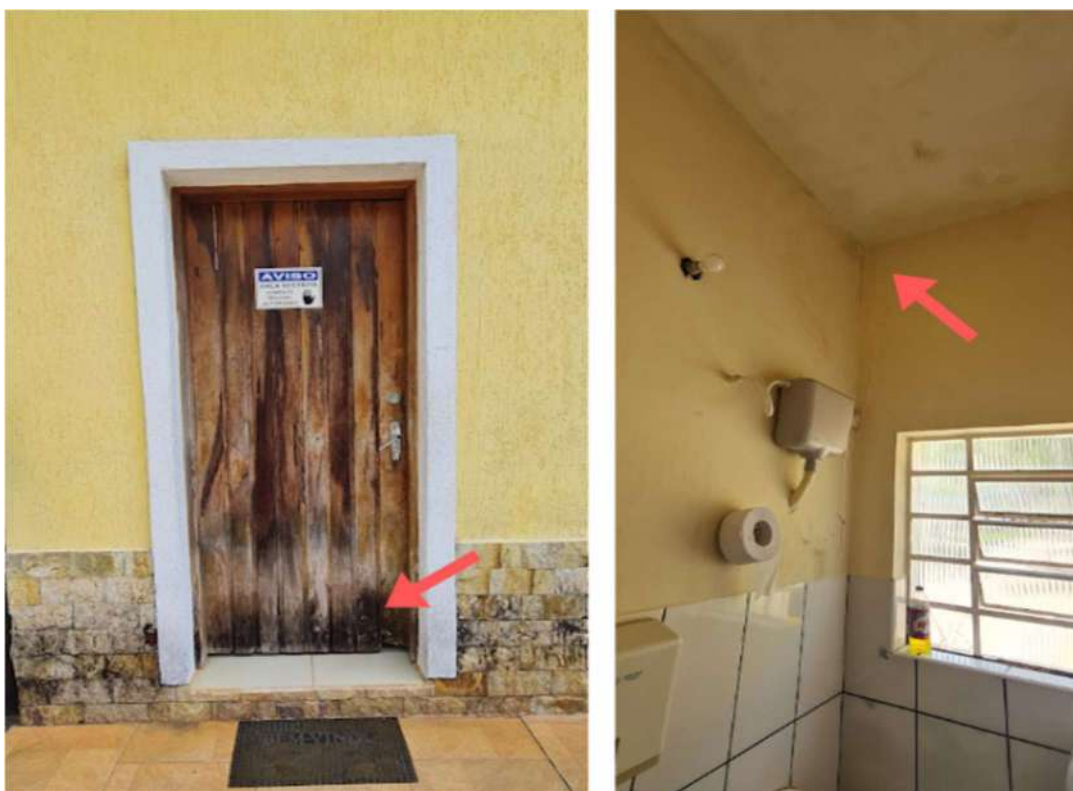


Imagem Porta adm. sem proteção – danificada/ umidade Imagem WC funcionários - umidade



Imagens: copa funcionários – pintura danificada interna e externa



Imagem Fachada externa – trincas, umidade ascendente, pintura danificada

Recomendações Técnicas:

1. Impermeabilização: Executar tratamento de base contra umidade ascendente, incluindo rodapés e paredes em contato direto com o solo.
2. Revestimentos: Remover argamassa e pintura comprometidas; recompor com argamassa aditivada impermeável em até 1,5 m de altura, seguida de repintura com tinta acrílica para áreas úmidas.
3. Ventilação: Melhorar a renovação de ar, para reduzir a condensação e umidade relativa interna.
4. Inspeção Elétrica: Verificar pontos elétricos nas áreas afetadas, garantindo estanqueidade e substituindo eventuais conduítes/caixas comprometidas pela umidade.

8. INSTALAÇÕES ESPORTIVAS

8.1 Quadra de Tênis

Estado de conservação:

Presença de múltiplas fissuras e trincas, com reparos já realizados, mas visualmente mal integrados, trincas na alvenaria do muro perimetral, pintura do piso bastante desgastado, gradil metálico em bom estado, mas colunas de sustentação com corrosão visível. Aparência geral comprometida, necessita manutenção.

Segurança e funcionalidade: As trincas podem impactar a segurança para os associados, podendo provocar torções, e apesar de ainda utilizável, tanto a estética quanto o desempenho esportivo estão comprometidos.

Levantamento fotográfico:



Imagem: Infiltração/ pintura danificada



Imagem: Fissura/ pintura danificada



Imagem: Corrosão

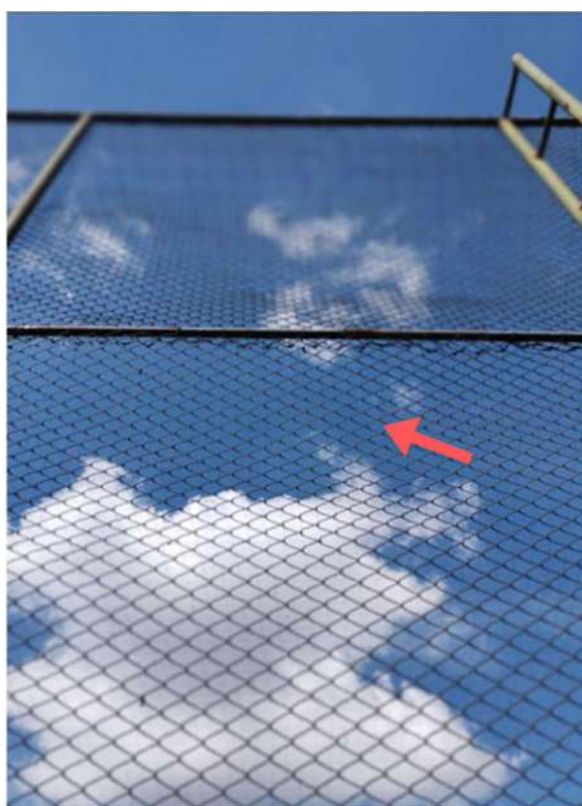


Imagem: Bom estado tela proteção



Imagens: Quadra tênis Piso danificado



Imagens: Piso danificado



Imagem: Umidade, trincas



Imagem: Piso cimentado danificado

Síntese: Ausência de manutenção preventiva pode evoluir para falhas mais relevantes e causar acidentes, especialmente torções para os usuários da quadra. A conservação geral é considerada regular, carecendo de reparos corretivos.

Recomendações Técnicas:

- Segundo informações obtidas no clube, a quadra de tênis foi construída sobre solo compactado e tem ocorrido recorrência de trincas e fissuras no piso. Deve-se consultar uma empresa especializada em infraestrutura esportiva, para refazer todo piso, com material adequado ao uso esportivo, corrigindo a base, para evitar rachaduras.
- Executar reparo estrutural nas trincas e rachaduras do muro perimetral, incluindo selagem e pintura protetiva.
- Implementar plano de manutenção preventiva para evitar reincidência de patologias.

8.2 Campo Estádio Stefano Rovai

Estado de conservação das arquibancadas:

- Estrutura estável, com degraus regulares e corrimãos em acessos.
- Apresenta cobertura – conforto para usuários
- Possui banco de reservas e arbitragem com cobertura em alvenaria leve para proteger do sol e chuva, em localização ao lado no campo.
- Não possui sinalização para emergência, e áreas reservadas para PCD.
- Desgaste na pintura, parede atrás da arquibancada com bastante umidade
- Banco em alvenaria totalmente trincado, podendo apresentar risco.

Segurança e funcionalidade:

O espaço atende ao uso coletivo, mas requer melhorias para acessibilidade universal, não há local reservado para PCD. Há banco alvenaria trincado, podendo apresentar risco. Toda estrutura do campo está funcional, todavia demanda manutenção com relação a umidade e infiltração nas paredes da arquibancada, e correção nas ligações elétricas de alguns chuveiros, além de adequações necessárias para atender NBR 9050 Acessibilidade.

Levantamento fotográfico:



Imagem: Arquibancada



Imagem Arquibancada desgaste natural piso e umidade na parede



Imagem: banco alvenaria trincado integral longitudinalmente e verticalmente



Imagem: Circulação ao redor do campo – pintura bom estado, alambrado em alguns pontos soltos

Estado de conservação de banheiros e vestiários:

- Pintura externa e interna em bom estado de conservação.
- Revestimentos internos laváveis cerâmicos, nas paredes com cerâmica instalada acima de altura de 1,5 m.
- Iluminação e ventilação adequadas a dimensão dos banheiros e vestiários.
- Louças e metais em bom estado, não há vazamento nas pias nem bacias sanitárias.
- Possui abastecimento de água, e sistemas de descarga funcionando.
- Espelhos com deterioração decorrente de grande tempo de uso.
- Quadro de força danificado (trincado) com fiação rígida (antiga) e 1 disjuntor meio solto.
- Instalação janelas possui falhas com vãos visíveis.
- Alguns chuveiros com ligação inadequada.
- Trinca vertical no banheiro do vestiário
- Porta com reforço metálico – deveria ser substituída por nova.

Levantamento fotográfico:



Imagem: Vestiário feminino



Imagem: Interior do vestiário masculino – remendo na porta e trinca vertical



Imagem: Espelho desgastado pelo tempo, válvula descarga – modelo antigo



Imagem: Ligação elétrica inadequada nos chuveiros



Imagem: Ligação elétrica inadequada nos chuveiros



Imagem: Quadro força trincado, fios rígidos

Segurança e funcionalidade:

Recomendável correção nas ligações elétricas de alguns chuveiros. Estado geral bom, são separados por gênero, no entanto faltam pontos importantes para atendimento a norma de acessibilidade NBR 9050. Há desgaste nas louças, espelhos e metais. Trinca vertical a ser observada no vestiário masculino, e porta com reparo (remendo) metálico.

Recomendações técnicas:

Corrigir ligações elétricas dos chuveiros, adequando às normas de segurança da NBR 5410,

Os espaços do Campo atendem à função básica, porém apresentam umidade e desgaste natural de pintura. As instalações não possuem adequação a acessibilidade (ausência de barras de apoio, espaço reservado para PCD e idosos, e outros).

8.3 Ginásio Poliesportivo**Estado de conservação:**

O ginásio é espaço muito agradável, porém há algumas observações:

- Pintura da arquibancada está desgastada, pintura das paredes muito danificadas, com manchas de infiltração,
- Algumas telhas furadas, ocasionando pontos de umidade interna, necessitando de manutenção e revitalização.
- O piso e revestimentos dos banheiros está em condições adequadas, todos bem fixados.
- Não há vazamentos nas pias e sifões.
- Piso quadra em bom estado.
- Banheiros encontram-se em estado bom de conservação, observou-se no revestimento do banco do vestiário, som cavo em algumas peças ao teste de percussão.
- Há umidade em paredes em vários locais.

Segurança e funcionalidade:

Foram constatadas fissuras e rachaduras na parte externa do ginásio, tinta descascando nas paredes internas e externas por umidade, o que demonstra carência de manutenção regular. Não compromete a segurança, mas a estética do espaço. Algumas tomadas identificadas a tensão. Há rachadura aparente sobre esquadria do banheiro.

Equipamento de combate a incêndio em conformidade com as exigências normativas, apresentando manutenção regular registrada na etiqueta de inspeção e lacre de segurança preservado.

Levantamento fotográfico:



Imagem: Vista interna ginásio poliesportivo



Imagem: Vários locais com pintura danificada pela umidade



Imagem: Pintura e reboco danificados

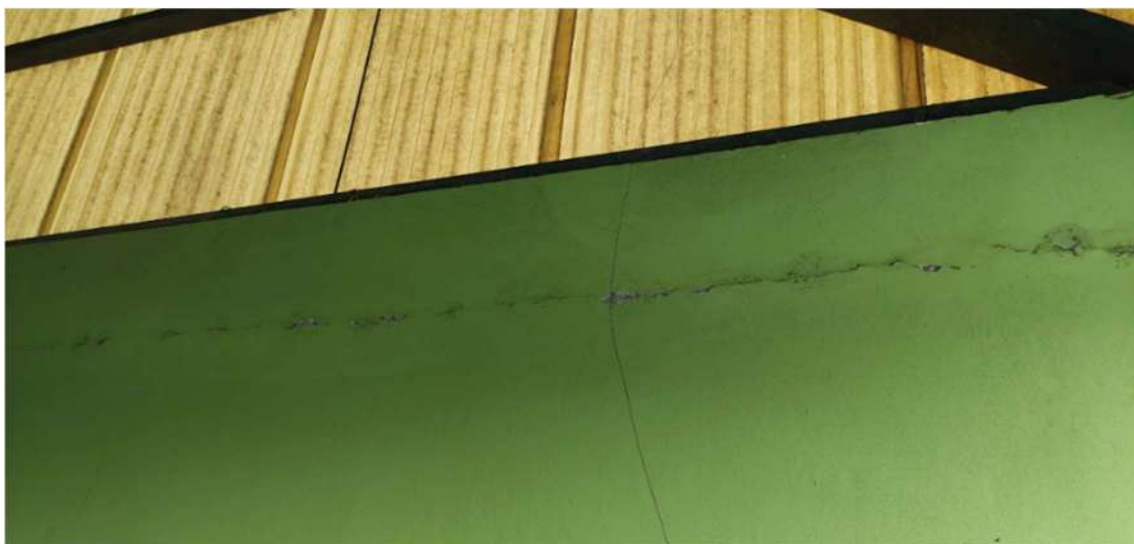


Imagem: Trinca horizontal



Imagem: Base do portão de correr muito danificado, abertura comprometida



Extintor – Rachaduras, trincas, umidade



Imagem: Extintor – segurança OK



Imagem: Rachadura aparente

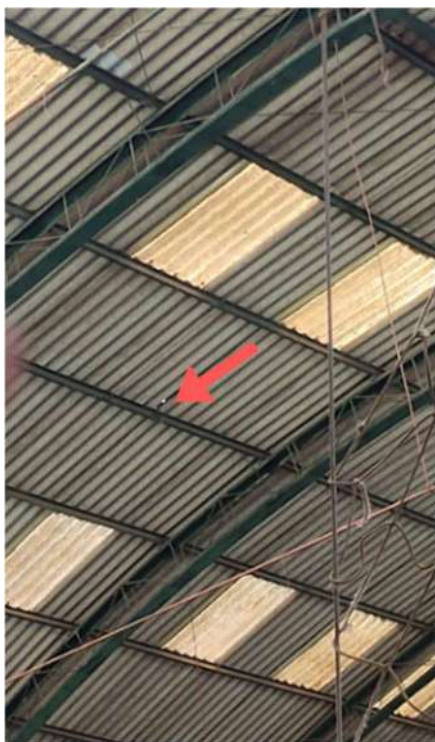


Imagem: Furos na cobertura



Imagem: Fechamento portas banheiros soltos



Imagem: Vestiários amplos e ventilados



Imagem: Tomada 220V

Síntese:

O nível de conservação geral do ginásio está em condição de uso avançado para empreendimento desta natureza. Aparência geral comprometida, necessitando de reparos em impermeabilização, pintura e manutenção.

Recomendações Técnicas:

- Substituir telhas danificadas e revisar todo o sistema de cobertura para estanqueidade.
- Refazer pintura interna com tinta antimoho e acabamento lavável, após tratamento das áreas afetadas por umidade.
- Realizar tratamento das fissuras externas e da rachadura vertical, com inspeção técnica para verificar necessidade de reforço estrutural.
- Instalar vidro de segurança na janela do banheiro, atendendo requisitos de ventilação, conforto e segurança.
- Reaplicar pintura de demarcação da quadra com tinta epóxi/acrílica específica para pisos esportivos.

8.4 Campos de Bocha**Estado de conservação:**

Os campos de bocha encontram-se em excelente estado de conservação, apresentando padrão satisfatório tanto no acabamento quanto na funcionalidade.

Os banheiros não são acessíveis e PCD, não possuem revestimentos soltos, nem vazamentos.

Segurança e funcionalidade:

Os campos de bocha apresentam condições seguras de uso, sem evidências de riscos relacionados ao piso ou às instalações. O espaço oferece boa funcionalidade para a prática esportiva, garantindo conforto aos usuários. Há furo na cobertura. A ausência de adaptações de acessibilidade nos banheiros, entretanto, limita o atendimento universal, devendo ser considerada para futuras adequações.

Levantamento fotográfico:



Imagem: Vista Campo Bocha



Imagem: Excelente estado



Imagem: furo telha



Imagem: Piso desgastado na pintura



Imagem: Campo Bocha II – excelente estado conservação

Recomendações técnicas:

- Manter a rotina de manutenção preventiva (limpeza, conservação e pintura de pisos e pintura periódica).
- Garantir inspeção semestral para preservação do padrão elevado atualmente observado.

8.5 Salões de Jogos

Estado de conservação Salão Jogos Adolescentes:

- Espaço do salão de jogos é bem iluminado, ventilado e funcional.
- Pisos manchados salão e banheiros, espelhos com sinais de desgaste
- Não atende normas acessibilidade.
- Mesa de ping pong danificada, demais em bom estado de conservação.

Segurança e Funcionalidade:

Equipamento de combate a incêndio em conformidade com as exigências normativas, apresentando manutenção regular registrada na etiqueta de inspeção e lacre de segurança preservado.

Há apenas uma porta de acesso, não há saída de emergência.

Levantamento fotográfico: Salão Jogos para Adolescentes

Imagem: Salão Jogos infantil



Imagem: Quadro força- não identificada iluminação



Imagem: Mesa danificada



Imagem: Tela



Imagem: Piso e parede manchados



Imagem: Banheiro masculino – espelho sinais de desgaste e piso manchado

Estado de conservação Salão Jogos Adultos:

- Espaço do salão de jogos é bem iluminado, ventilado e funcional.
- Pisos bom estado de conservação
- Salão troféus demanda cuidados, piso desgastado e vitrô danificado
- Não atende normas acessibilidade.
- Mesas em excelente estado de conservação.

Segurança e Funcionalidade:

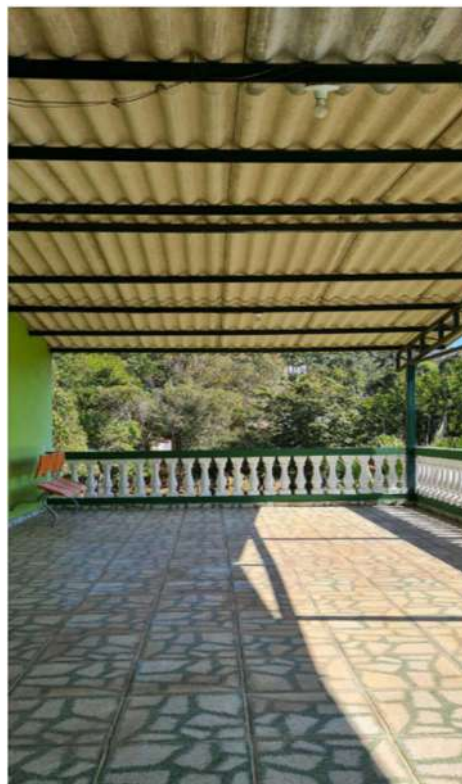
Equipamento de combate a incêndio em conformidade com as exigências normativas, apresentando manutenção regular registrada na etiqueta de inspeção e lacre de segurança preservado.

Não apresenta nenhum risco imediato, mas convém programar para substituir a fiação de rígida para fios flexíveis.

Levantamento fotográfico: Salão Jogos Adulto



Imagem: mobiliário muito bem conservado Imagem: Quadro funcional



Imagens: varanda excelente estado



Imagem: Sala troféus – vitrô e piso danificados



Imagem: Espaço com churrasqueira – excelente estado – guarda corpo com trinca



Imagem: Espaço anexo salão jogos adulto – guarda corpo com trinca



Imagem: Janela demanda manutenção



Imagem: falta espelho - fiação rígida

Síntese:

O salão de jogos destinado ao público adulto apresenta condições gerais excelentes, adequadas, mobiliário muito bem conservado e manutenção em conformidade com o esperado para o clube.

O único acesso é através de uma escada, assim não atende normas de acessibilidade.

Recomendações técnicas:

- **Salão de Jogos para Adolescentes**
- Estabelecer plano de manutenção preventiva contínua para evitar desgaste do mobiliário e revestimentos.
- Monitorar periodicamente o estado das instalações elétricas e de ventilação, garantindo conforto e segurança.
- **Salão de Jogos Adulto**
- Recomenda-se inspeções periódicas do mobiliário e revestimentos para assegurar longevidade e estética compatível ao clube.

8.6 Sauna, Banheiros e Vestiários

Estado de conservação:

- Observa-se desgaste geral em pisos e louças, com manchas em diversos pontos. Revestimentos apresentam trincas, incluindo fissura longitudinal em viga de teto. Espelhos mostram sinais de envelhecimento.
- No vestiário masculino, a grelha de ralo encontra-se danificada.
- Alguns painéis acrílicos das portas dos banheiros estão soltos, comprometendo a integridade dos elementos.
- Ambientes amplos, mas não possuem rampas de acesso.
- Nas saunas, verificam-se pinturas deterioradas e revestimentos com som cavo, indicando perda de aderência.

Segurança e funcionalidade:

Apesar da amplitude dos espaços, a ausência de rampas de acesso compromete a acessibilidade universal. A trinca dupla longitudinal a viga no teto e nos revestimentos demandam avaliação técnica para garantir estabilidade e evitar infiltrações. O acrílico solto nas portas e a grelha danificada no ralo masculino configuram pontos de risco imediato, com possibilidade de acidentes. Nas saunas, o desgaste das pinturas e a falta de aderência dos revestimentos reduzem a durabilidade e podem gerar desprendimentos. A limitação de ventilação natural devido às janelas fixas afeta as condições de conforto e salubridade.

Levantamento fotográfico:**Saúna**

Imagem: Revestimento com som cavo

Imagens: Pintura desgastada interno na sauna



Imagem: Externo a sauna – demanda avaliação de perito estrutural



Imagem: Sauna masc. Pintura / umidade Espelho

Vestiário feminino

Imagem: Teto - umidade



Imagem: Wc piso manchado/ válvula sem acabamento



Imagem: Esquadrias não abrem

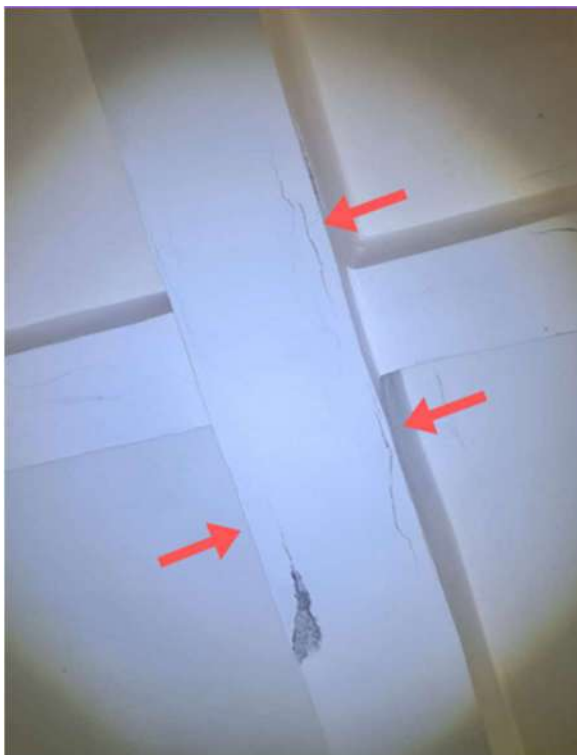


Imagem: Viga teto com dupla fissura paralela a estrutura

Vestiário masculino

Imagens: Revestimento trincado Espelho desgastado

Grelha quebrada



Imagens: Pisos manchados

Recomendações Técnicas:

Vestiários e Saunas

- Substituir espelhos desgastados por novos, resistentes à umidade.
- Realizar inspeção detalhada da fissura longitudinal em viga do teto, com parecer estrutural de engenheiro civil especializado.
- Completar acabamentos ausentes em válvulas de descarga e fixar adequadamente as portas de acrílico.
- Implantar itens de acessibilidade conforme NBR 9050: rampas, barras de apoio, portas com largura adequada, puxador, torneiras acessíveis e pias adaptadas.

SÍNTESE GERAL DAS INSTALAÇÕES ESPORTIVAS:

De forma geral, as instalações esportivas apresentam estado geral **desigual**: enquanto algumas áreas (como campos de bocha e salões de jogos) se destacam pela boa conservação, outras (como quadra de tênis, ginásio e vestiários) revelam **necessidade urgente de intervenções corretivas e preventivas**, sobretudo quanto à **pintura, fissuras, infiltrações, adequações elétricas e acessibilidade**. O conjunto, portanto, transmite uma **imagem heterogênea de conservação**, não compatível com o padrão esperado em empreendimentos de clube de médio-alto nível.

As intervenções necessárias vão desde **ações corretivas urgentes** (quadra de tênis, ginásio e vestiários) até **planos de manutenção preventiva** (bocha e salões de jogos). Tais medidas são essenciais para elevar o conjunto das instalações a um **padrão uniforme e condizente com a expectativa de um clube de médio-alto nível**.

Algumas válvulas de descarga estão sem o acabamento superior e algumas portas de acrílico encontram-se soltas, prejudicando o padrão de conservação. Em termos de acessibilidade, nenhum banheiro ou chuveiro possui barras, dimensões adequadas ou equipamentos adaptados, limitando o uso inclusivo. O atendimento atual é considerado inadequado frente às normas vigentes (ABNT NBR 9050).

9. INSTALAÇÕES DE HOSPEDAGEM

Estado de conservação:

O clube dispõe de um total de 53 unidades de hospedagem distribuídas entre chalés, apartamentos e algumas barracas. Contudo, foi possível realizar a vistoria em apenas **3 unidades de hospedagem**, o que limita a abrangência da avaliação e impede a análise conclusiva de todo o conjunto.

Nas unidades inspecionadas, observou-se o seguinte:

- **Mobiliário e equipamentos:** as camas apresentam estrutura em alvenaria, com colchões de espuma em estado funcional, embora sem características de renovação recente. Cada unidade dispõe de 1 televisão e 1 geladeira, ambas operacionais, TV com aparência de novo equipamento, geladeira sem aparência de novo equipamento. Não foram identificados fogões, cooktops ou micro-ondas, o que restringe a autonomia de uso das hospedagens.
- **Revestimentos e pintura interna:** as paredes internas apresentaram-se em bom estado de conservação, sem presença de trincas ou rachaduras visíveis. A pintura encontra-se adequada ao uso.
- **Revestimentos e pintura externa:** em unidades próximas à área da diretoria, constatou-se a presença de umidade ascendente e deslocamento da pintura externa, evidenciando falhas na impermeabilização e necessidade de manutenção corretiva.
- **Instalações hidráulicas:** os chuveiros vistoriados encontravam-se em funcionamento regular, sem ocorrência de vazamentos ou falhas imediatas. Pias, bacias sanitárias sem vazamentos. Sistema de descarga em algumas acomodações antigo, com caixa suspensa.
- **Conforto e funcionalidade:** mobiliário atende minimamente às necessidades básicas.
- **Acessibilidade:** não foram observados recursos adaptados, como rampas, barras de apoio, piso tátil, ou banheiros com dimensões adequadas para pessoas com mobilidade reduzida, o que configura não conformidade em relação à NBR 9050 o que reduz o nível de conforto e restringe o público atendido, e compromete o padrão esperado.

Segurança e funcionalidade

Nos chalés, a localização dos botijões de gás é do lado externo ao chalé, e deveriam ficar em local protegido de intempéries (sol, chuva). Inseguro para crianças brincando no local.

Levantamento fotográfico:



Imagem: Pilar com umidade



Imagem: Excelente estado de conservação, não possui vagas PCD



Imagem: Equipamento ok



Imagem: Não há vagas PCD ou idosos



Imagem: Forro danificado

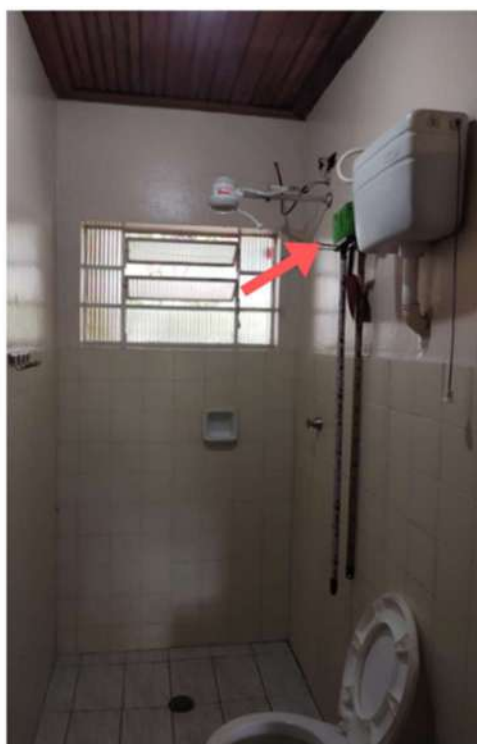


Imagem: Padrão simples



Imagem: Mobiliário funcional e desgastado



Imagem: Espaços simples, funcional

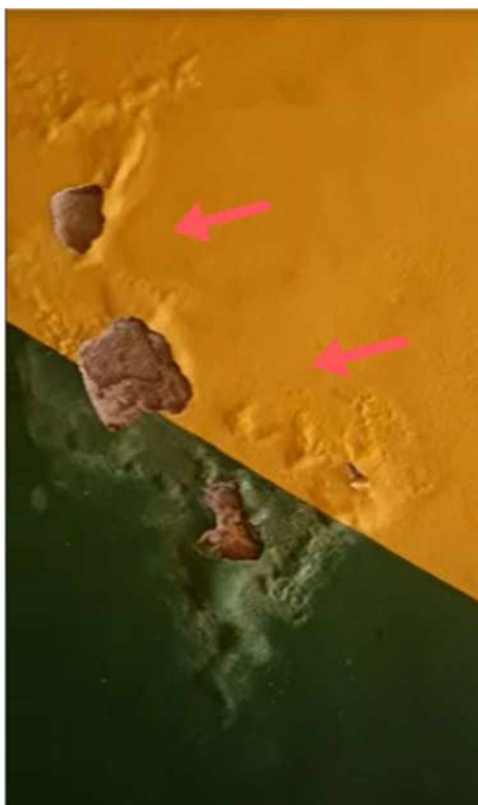


Imagem: Acesso a aptos – pintura danificada e muita umidade nas paredes



Imagem: Acesso aptos – muita umidade



Imagem: porta danificada





Imagem: Desgastes pontuais nas fachadas dos Chalés



Imagem: Botijões expostos sem proteção e umidade ascendente

Recomendações Técnicas – Instalações de Hospedagem

- **Manutenção externa:** realizar tratamento das áreas com umidade e deslocamento de pintura, incluindo impermeabilização adequada e repintura com material resistente às intempéries.
- **Mobiliário e equipamentos:** avaliar a substituição gradual de colchões, televisores e geladeiras por modelos mais recentes e eficientes, agregando valor e conforto ao usuário.
- **Equipamentos de apoio:** considerar a instalação de itens de conveniência (cooktop, forno micro-ondas ou frigobar adicional) para elevar o padrão de funcionalidade das unidades.
- **Acessibilidade:** implantar soluções conforme **NBR 9050**, incluindo rampas, barras de apoio e adaptação de banheiros em unidades selecionadas, de modo a ampliar o público atendido.
- **Plano de manutenção preventiva:** instituir rotina periódica de inspeção em todas as 53 unidades, evitando que problemas pontuais (umidade, desgaste de equipamentos, infiltrações) evoluam para falhas mais graves.
- **Abrangência da avaliação:** recomenda-se vistoria completa em todas as unidades habitacionais, permitindo análise conclusiva e padronização do nível de conservação e funcionalidade.

10. INSTALAÇÕES DE LAZER E EVENTOS

10.1 Piscinas

Estado de conservação:

As piscinas apresentam-se em bom estado geral, com pintura preservada e pedras de revestimento no entorno em ótimo estado de conservação. O sistema de drenagem periférico está presente e funcional, contribuindo para a manutenção da área seca. Observa-se, entretanto, ocorrência de pequenos vazamentos nas piscinas. A área externa conta com guarda-sóis e cadeiras em boas condições de uso, e toda a área é cercada, com controle de acesso por roleta, o que organiza o fluxo de associados.

Segurança e funcionalidade:

O acesso conta com rampa destinada a pessoas com deficiência, porém a inclinação é acentuada, dificultando a utilização por cadeirantes e pessoas com mobilidade reduzida. O piso externo da calçada e da rua em frente à piscina é de pedra irregular, o que também compromete a acessibilidade. No quesito sinalização, alguns pontos de indicação de profundidade estão apagados, comprometendo a visibilidade e a segurança dos usuários. Há sinalização externa com regras de uso e horários, bem como placa informativa para utilização do toboágua, mas faltam placas complementares que orientem sobre as demais piscinas, especialmente a piscina infantil.

Funcionalidade:

A área apresenta boa infraestrutura de apoio e mobiliário adequado, garantindo conforto aos usuários. O cercamento proporciona controle e maior segurança. Contudo, a acessibilidade demanda adequações para atender de forma efetiva pessoas com mobilidade reduzida. A sinalização parcial também limita a funcionalidade plena do espaço, sendo necessário reforço informativo.

Síntese:

A área das piscinas encontra-se em boas condições de conservação e oferece estrutura funcional e segura para uso geral. Entretanto, existem pontos que necessitam atenção: alguns pontos de trincas e pintura danificadas, adequação da acessibilidade (rampa e pisos), reforço da sinalização de profundidade e informações sobre todas as piscinas, além da correção dos pequenos vazamentos identificados.

Levantamento fotográfico:

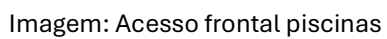




Imagem: Sinalização adequada na entrada



Imagem – Sinalização sem visualização



Imagem: Trincas aparentes



Imagem: Mesas/ cad./ guarda sois desgastados



Imagem: Casa de máquinas - com tempo de serviço elevado

Recomendações Técnicas – Piscinas

1. Acessibilidade

Readequar a rampa de acesso, corrigindo a inclinação para atender à NBR 9050.

Substituir ou corrigir o piso externo de acesso por material regular e antiderrapante, facilitando a circulação de cadeirantes e pessoas com mobilidade reduzida.

2. Segurança

Restaurar a sinalização de profundidade em todas as piscinas, garantindo boa visibilidade.

Implantar placas informativas adicionais, especialmente para a piscina infantil e regras gerais de uso das piscinas, além da já existente para o toboágua.

3. Conservação e Manutenção

Executar reparo imediato dos pequenos vazamentos identificados nas piscinas.

Manter plano de manutenção preventiva para pintura, rejuntas e sistema de drenagem periférica.

4. Funcionalidade

Ampliar a quantidade de sinalizações externas com informações de segurança, e primeiros socorros.

Avaliar periodicamente o estado de guarda-sóis, cadeiras e mobiliário, substituindo itens danificados.

10.2 Parque infantil

Estado de conservação:

Brinquedos coloridos, em geral bem conservados; alguns com pintura levemente gasta, a estrutura das casinhas está em bom estado.

Os banheiros apresentam pintura um pouco desgastada, mas utilizáveis.

Alambrado que cerca o espaço está íntegro, sem danos.

Segurança:

Piso de gramado natural, sem sistema de amortecimento de impacto.

Brinquedos estáveis, sem indícios de risco.

Alambrado garante o fechamento do espaço e evita acesso indevido.

Banheiros infantis com degrau de acesso, sem adequação para pessoas com mobilidade reduzida.

Funcionalidade:

Espaço diversificado, com brinquedos e áreas cobertas (casinhas e mini coreto) que favorecem atividades lúdicas.

Banheiros separados por gênero, mas sem acessibilidade universal.

Iluminação natural adequada durante o dia, favorecendo o uso.

Síntese:

O parque infantil apresenta boa conservação geral, brinquedos atrativos e espaços que estimulam a recreação. Contudo, a ausência de piso adequado para absorção de impacto e a falta de acessibilidade nos banheiros são pontos críticos que comprometem segurança e inclusão. Recomenda-se melhorias nesses aspectos para garantir maior segurança e funcionalidade.

Levantamento fotográfico:



Imagem: Parque infantil



Imagem: Placa informativa



Imagem: Brinquedo desgaste natural



Imagem: Alambrado em boas condições



Imagem: Banheiros não atendem NBR9050

10.3 Quiosques e Churrasqueiras ao ar livre

Estado de conservação:

Os quiosques apresentam muretas com sinais de umidade ascendente. Mobiliário bastante desgastado e danificado. Algumas pedras de churrasqueiras trincadas, geladeira com ferrugem e piso trincado.

As churrasqueiras ao ar livre de alvenaria exibem diversas trincas estruturais, além de pedras quebradas, comprometendo o acabamento e a integridade dos elementos. O piso predominante em terra, com irregularidades, não garante conforto nem acessibilidade.

Há rampa de acesso para área de churrasqueiras, porém ela foi executada de maneira incorreta, há um degrau com cm para a cadeira de rodas subir para acessar a rampa.

Segurança e funcionalidade:

A condição do piso inviabiliza o acesso de pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida, limitando a utilização do espaço. As trincas nas churrasqueiras e o desprendimento das pedras configuram risco potencial de acidentes, tanto por queda de fragmentos quanto por instabilidade estrutural. A presença de umidade ascendente nas muretas pode acelerar processos de deterioração e comprometer a durabilidade das estruturas.

Levantamento fotográfico:



Imagem: Quiosque de pizza – mobiliário Forma danificada



Imagem: Churrasqueiras com pedra superior ou estruturas trincadas



Imagem: Pilar metálico corrosão



Imagem: churrasqueira quiosque



Imagem: Piso trincado de quiosque



Imagem: Mobiliário bastante danificado em quiosque



Imagem: Muretas dos quiosques apresentam umidade ascendente



Imagem: torneira mal instalada – cai água na pia Baldes para coleta de lixo – sem tampas



Imagem: Umidade recorrente



Imagem: várias churrasqueiras trincadas



Imagem: Piso área churrasqueiras



Imagem: algumas mesas possuem revestimento



Imagem: Rampa acessibilidade com degrau para acessar



Imagem: Quiosque dos chalés – perfeito estado de conservação



Imagem: Quiosque conservado



Imagem: paredes umidade ascendente

Síntese:

Na área destinada às churrasqueiras, verificou-se a ausência de qualquer tipo de pavimentação ou revestimento no piso, mantendo-se o solo exposto diretamente. A inexistência de acabamento adequado, seja em concreto, piso intertravado ou mesmo gramado, gera desconforto aos usuários, especialmente em períodos chuvosos, quando o acúmulo de lama e umidade prejudica a utilização do espaço. Essa condição aumenta a necessidade de manutenção, dificulta a limpeza, compromete a acessibilidade e não atende a padrões mínimos de qualidade esperados para áreas de uso coletivo em um clube desta natureza.

Recomendação Técnica:

Recomenda-se a execução de pavimentação adequada nas áreas externas das churrasqueiras, de forma a garantir conforto, segurança e durabilidade. Sugestões para revestimento:

1. **Piso drenante ou intertravado**, que favorece o escoamento das águas pluviais e reduz a formação de poças e lama;
2. **Tratamento paisagístico com gramado reforçado**, em conjunto com áreas de piso firme, como alternativa estética que preserva a integração com o ambiente natural

A implantação desses revestimentos contribuirá para elevar o padrão de qualidade do espaço, atender às exigências mínimas de acessibilidade e valorizar a estrutura física do clube.

10.4 Salão de festas

Estado de conservação:

Levantamento fotográfico:



Imagem: Vista geral salão festas



Imagem: Forro desigual e com avarias



Imagem: Pintura solta/ fissuras



Imagem: Rachadura no piso



Imagem: Quadro de força identificado



Imagem: Teto com (possível) eflorescência



Imagem: Algumas não abrem



Imagem: mesas com desgaste

Segurança e funcionalidade:

10.5 Restaurante

Estado de conservação:

- O piso do restaurante apresenta diversas substituições pontuais, com diferenças de padrão e tonalidade, além de manchas generalizadas. Foram identificadas mais de 20 peças com som cavo ao teste de percussão, indicando perda de aderência.
- Há fissuras e pontos de descascamento de pintura nas paredes, forro do salão em estado regular de conservação.
- O mobiliário encontra-se em bom estado de conservação. A cozinha apresenta-se limpa, organizada e funcional.
- Vazamento identificado na pia do bar.

Segurança e funcionalidade:

Uma das portas principais não abre, comprometendo a circulação e a segurança em caso de evacuação.

As janelas não possuem travas adequadas, sendo improvisadas com pedaços de madeira.

Todos os ventiladores de teto encontram-se inoperantes, prejudicando o conforto térmico dos usuários.

Algumas tomadas apresentam marcação de tensão feita à caneta; não há risco imediato, mas compromete a estética e a padronização do espaço. Quadros de força cozinha identificados.

A circulação entre mesas está adequada, com largura mínima de 1,00m, atendendo requisitos ergonômicos.

Síntese:

O restaurante apresenta mobiliário em bom estado e cozinha organizada, porém o conjunto sofre com deficiências no piso, falhas de manutenção predial e equipamentos inoperantes, que afetam tanto a estética quanto o conforto dos usuários. São necessários reparos em revestimentos, adequação de portas, janelas e ventilação, visando melhores condições de uso e segurança.

Levantamento fotográfico:



Imagem: Decoração externa



Imagem: mesas lado fora restaurante



Imagem: Piso manchado – identificadas mais de 20 peças com som cavo ao teste de percussão



Imagem: Fissuras e descolamento de pintura



Imagem: Ventiladores inoperantes



Imagem: Porta travada com chave de fenda



Imagem: Revestimento trincado na cozinha Imagem: Piso necessita manutenção



Imagem: Pia wc feminino



Imagem: Quadros de força





Imagem: Cozinha limpa



Imagem: Cozinha limpa



Imagem: Forro em gesso apresenta estado de desgaste

Melhorias Técnicas Recomendadas – Restaurante

1. **Piso:** realizar tratamento específico para remoção de manchas persistentes no piso e substituir peças soltas (com som cavo) (caso tenham peças para substituição)
2. **Portas e Janelas:** ajustar a porta principal, garantindo pleno funcionamento para circulação e segurança e realizar manutenção nas travas das janelas.
3. **Ventilação e Conforto Ambiental:** avaliar o motivo do não funcionamento dos ventiladores de teto, e torna-los funcionais, para melhoria do conforto térmico.
4. **Revestimentos e Pintura:** corrigir fissuras identificadas nas paredes, remover pintura solta e repintar com tinta de acabamento fosco (fácil manutenção)
5. **Hidráulica:** corrigir vazamento na pia do bar, evitando infiltrações e danos estruturais futuros, fazer manutenção pia wc feminino.
6. **Elétrica:** Padronizar a sinalização de tensão nas tomadas com etiquetas normatizadas, substituindo marcações manuais.

10.6 Sala TV

Estado de conservação:

- O ambiente apresenta boa iluminação natural e dimensões adequadas para estar, circulação e convivência, compatíveis com a quantidade de sofás existentes.
- Os sofás encontram-se com desgaste visível, com sinais de envelhecimento.
- As cortinas estão danificadas.

Segurança e funcionalidade:

- O espaço está localizado em nível elevado, com fechamento em janelas dotadas de parapeito de aproximadamente 1,00 m de altura. As janelas permanecem trancadas, garantindo segurança.
- Há presença de fios soltos, porém sem risco imediato, pois não apresentam descascamento.

- O acesso ao ambiente é realizado sem degraus, e as dimensões da porta e circulação interna atendem às condições de acessibilidade para pessoas com deficiência.

Levantamento fotográfico:

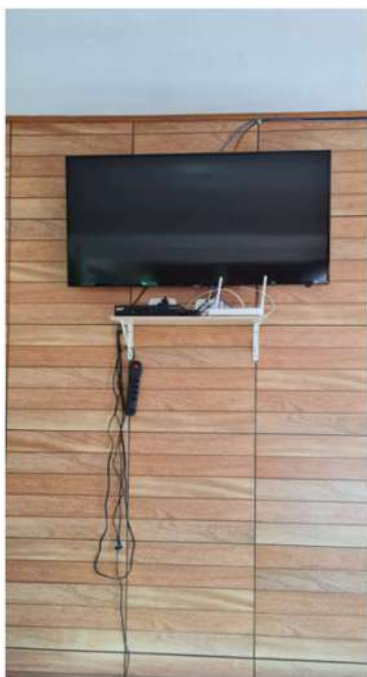


Imagem: Revestimentos sem avarias aparentes, tv relativamente nova



Imagens: sala tv – cortina e trincos danificados



Imagens: Sofás com desgaste visível



Imagens: Cortinas com desgaste visível

10.7 Mercadinho e Lanchonete

Estado de Conservação:

Ambos espaços encontram-se em boas condições gerais. O mercadinho é pequeno porém funcional, na lanchonete, o balcão em pedra apresenta-se íntegro e de fácil manutenção. O forro em madeira está em excelente estado, transmitindo aspecto agradável e aconchegante.

Segurança e Funcionalidade:

Ambos bem iluminados, garantindo conforto visual. São ambientes que apresentam organização satisfatória em mobiliário e equipamentos, o que favorece o fluxo de atendimento. Não foram constatados problemas aparentes de infiltração, fissuras ou danos estruturais.

Os espaços são de fácil acesso para os associados.

Levantamento fotográfico:



Imagem: Mercadinho



Imagem: Lanchonete/ sorveteria



Imagem: Umidade cozinha

Síntese:

A lanchonete e o mercadinho apresentam boas condições de uso e manutenção, transmitindo um ambiente limpo, agradável e acolhedor, a cozinha apresenta umidade pontual. Para o mercadinho pequenos ajustes futuros podem ser considerados apenas no

âmbito de acessibilidade, mas de modo geral ambos espaços encontram-se adequados e funcionais para a finalidade a que se destinam.



Imagem: Churrasqueira

Imagem:

11. CAPELA

Estado de Conservação:

- Balaústre como guarda-corpo, mas com altura reduzida (0,80 m).
- Mobiliário em bom estado de conservação.
- Vitrais íntegros.
- Porta com um vidro quebrado.
- Quadro de força em condições adequadas.
- Escadaria com desgaste visível, incluindo exposição da armadura nos degraus.

Segurança e funcionalidade:

Balaústre com altura insuficiente para função de guarda-corpo (não atende normas de segurança).

Escadaria com desgaste e armadura exposta, aumentando risco de acidentes.

Guarda-corpo presente apenas em um lado da escadaria, insuficiente para garantir proteção adequada.

Porta com vidro quebrado, representando risco de corte e acidente.

Quadro de força funcional, garantindo fornecimento elétrico adequado.

Síntese:

Estrutura geral da Capela atende ao uso litúrgico, com mobiliário e vitrais preservados, favorecendo a permanência no espaço.

Espaço elevado, acessível apenas por escadaria (não acessível a pessoas com qualquer tipo de mobilidade reduzida).

Levantamento fotográfico:



Imagem: Instalação religiosa – móveis, vitrais - muito conservados



Imagem: Acesso – danificado



Imagem: Ausência de corrimão de ambos os lados



Imagem: Balaústre – base trincada



Imagem: Balaústre/ Guarda corpo altura menor



Imagem: Porta com vidro quebrado



Imagem: Quadro de força

Síntese:

A Capela apresenta boa preservação estética e funcional no mobiliário, vitrais e quadro de força, mas há riscos relevantes de segurança relacionados à escadaria e ao guarda-corpo, além do vidro quebrado na porta. A adequação do guarda-corpo, a recuperação da escada e o reparo do vidro são medidas prioritárias para restabelecer a segurança dos usuários.

12. ENFERMARIA

Estado de conservação:

Alguns revestimentos com som cavo ao teste de percussão.

- Paredes internas com umidade aparente
- Espaço de circulação e acesso aos banheiros com dimensões pouco adequadas para pessoas com mobilidade reduzida ou PCD.

Segurança e funcionalidade:

- Quadro de forças funciona, porém sem identificação.
- Cilindro de gás medicinal com data de validade vencida em 19/09/2020, o que fere as normas de segurança em atendimentos na enfermaria.

Levantamento fotográfico:



Imagem: Quadro forças adequado, porém não identificados

13. ACESSOS, SEGURANÇA, ESTACIONAMENTO E ACESSIBILIDADE



O Clube está localizado na **Rua Renascença**, em bairro tranquilo, a aproximadamente 3 minutos da Avenida Arão Sahm, garantindo facilidade de acesso viário. Possui um único acesso principal, controlado por sistema de portaria, o que contribui para a segurança no ingresso dos associados.

Em frente a piscina temos 2 vagas destinadas a pessoas com deficiência, localizadas em frente à área da piscina. Contudo, o piso apresenta irregularidades e não possui acabamento adequado, dificultando a utilização por cadeirantes ou pessoas com mobilidade reduzida.

Em todos os outros espaços reservados para estacionamento, também não há vagas acessíveis.

Além disso, não foram verificadas vagas demarcadas em outros setores do clube, nem rotas acessíveis contínuas e regulares a partir do estacionamento até os principais equipamentos, o que compromete a plena acessibilidade do espaço



Acesso principal



Acesso ao Clube



Entrada do Clube St Moritz



Estacionamento principal – não possui vaga PCD ou idoso



Estacionamento para aptos – não possui vaga PCD ou idoso



Estacionamento – não possui vagas PCD ou idoso



Placa de sinalização informativa

14. MELHORIAS TÉCNICAS RECOMENDADAS:

- Readequação das vagas destinadas a pessoas com deficiência, com piso regular, antiderrapante e nivelado, conforme normas de acessibilidade ABNT NBR 9050.

- Implantação de sinalização horizontal e vertical adequada, com demarcação visível das vagas PCD (Pessoa com Deficiência) que requer a implantação de sinalização horizontal azul no piso, com o Símbolo Internacional de Acesso (cadeira de rodas) em branco, e sinalização vertical com placas.
- Criação de rotas acessíveis contínuas, desde o estacionamento até os principais setores do clube, com rampas de inclinação correta e piso regular.
- Avaliar a ampliação da quantidade de vagas reservadas para PCD, conforme demanda e área disponível.
- Verificação da iluminação no entorno do acesso e do estacionamento, garantindo segurança em períodos noturnos.

15. OUTROS ESPAÇOS:



Imagem: Espaço insalubre a ser limpo – localizado na entrada do clube



Imagem: Fonte de água potável – Cobertura muito danificada, visual não atrativo para associados.

16. VALOR OBTIDO DAS CONSTRUÇÕES/EDIFICAÇÕES

Partindo das ponderações feitas acima, para efetuar os cálculos, consideramos o **valor real** de obra praticados em SP, que varia entre R\$3.000,00 a R\$4.000,00.

A base para cálculo do CUB/SP, via Sinduscon, não seria tão preciso nessa avaliação, pois mesmo que o CUB abrange alguns custos de obra, mão de obra, locação de equipamentos, mas não considera terreno, projetos, equipamentos, entre outros. Além disso, não possui base de cálculo para empreendimentos de lazer como clubes, portanto, não foi considerado nessa avaliação.

Para o custo de reposição para um clube de padrão médio, esses mesmos valores seriam aplicados, pois o custo se refere ao valor que custaria refazer as edificações existentes em equivalente funcionalidade.

Adotamos o valor de R\$3.000,00, com um fator redutor de depreciação de 20% (levando em conta tempo de construção, estado de conservação etc.) do valor, ficando então R\$2.400,00.

Imóvel Avaliando:	Área Construída:	Valor do m²:	Resultado:
Edif. Clube	8.773,55 m²	R\$2.400,00	R\$21.056.520

17. METODOLOGIA UTILIZADA AO VALOR DO TERRENO

Em conformidade com a Resolução COFECI 1066/07, o anexo IV do Ato Normativo 001/2011 do COFECI e considerando o item 8.2.1 da ABNT/NBR 14653, para a elaboração deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica e a realização da avaliação do imóvel objeto deste parecer, utilizou-se o “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado”.

Pelo método aplicado, foi levada em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, identificando-se imóveis que tenham elementos com atributos comparáveis, chamados imóveis referenciais, para compará-los com o imóvel em avaliação. A partir da ponderação dos dados obtidos, foi possível determinar o valor do bem imóvel.

É nesse contexto que este método se apresenta como o mais recomendado e utilizado para a avaliação de valor de imóveis.

18. PESQUISA DE MERCADO – IMÓVEIS REFERENCIAIS

A determinação do valor do imóvel em avaliação, foi realizada pela comparação no mercado de outros 9 (nove) imóveis que apresentam elementos com atributos comparáveis. Estes imóveis, sendo referenciais, foram utilizados no método aplicado neste parecer e estão identificados abaixo.

18.1 R1 – Imóvel Referencial 1



R\$1.300.000,00 – 41.000 M²

Imóvel a venda na Mairiporã Imóveis (11)4419-4672

18.2 R2 – Imóvel Referencial 2



R\$110.000,00 – 600M²

Imóvel a venda na Mairiporã Imóveis (11)4419-4672

18.3 R3 – Imóvel Referencial 3



R\$220.000,00 – 1.250M²

Imóvel a venda na Toribio Imóveis – (11)4484-7650

18.4 R4 – Imóvel Referencial 4



R\$150.000,00 – 2.052M²

Imóvel a venda na Toribio Imóveis – (11)4484-7650

18.5 R5 – Imóvel Referencial 5



R\$ 75.000,00 – 1.094M²

Imóvel a venda na Toribio Imóveis – (11)4484-7650

18.6 R6 – Imóvel Referencial 6



R\$120.000,00 – 2.035M²

Imóvel a venda na Toribio Imóveis – (11)4484-7650

18.7 R7 – Imóvel Referencial 7



R\$135.000,00 – 1.394M²

Imóvel a venda na Toríbio Imóveis – (11)4484-7650

18.8 R8 – Imóvel Referencial 8



R\$120.000,00 – 1.000M²

Imóvel a venda na RE/MAX Pro House – (11)94300-3344

18.9 R9 – Imóvel Referencial 9



R\$260.000,00 – 1.200M²

Imóvel anunciado por Paulo (proprietário) – (11)99447-6663

19. ADEQUAÇÕES E HOMOGEINIZAÇÃO DE VALORES

Apesar da similaridade dos imóveis referenciais com o imóvel avaliando, foram necessárias aplicações de cálculos de adequação para a correta obtenção de realidades homogêneas para a conclusão apresentadas. Seguem descrições dos cálculos aplicados.

19.1. Quanto aos preços do tipo oferta

Para os imóveis referenciais cuja fonte de pesquisa tenha sido uma oferta de mercado, entende-se que normalmente os preços praticados sejam superiores ao verdadeiro valor do imóvel, tornando necessária adequação pela aplicação de um fator redutor para adequá-los ao valor de mercado.

Considerando a ABNT/NBR 14653-2, item 8.2.1.3.4. (o qual versa que “*Os dados de oferta são indicações importantes do valor de mercado. Entretanto, devem-se considerar superestimativas que em geral acompanham esses preços e, sempre que possível, quantificá-las pelo confronto com dados de transações.*”), segue tabela com a aplicação do fator redutor de 10% (dez por cento) sobre o preço anunciado de cada imóvel nas condições supra descritas.

O cálculo da aplicação do citado fator redutor foi obtido pela aplicação da seguinte fórmula:

$$\text{Valor de mercado} = \text{valor anunciado} - \text{valor anunciado} \times 5/100$$

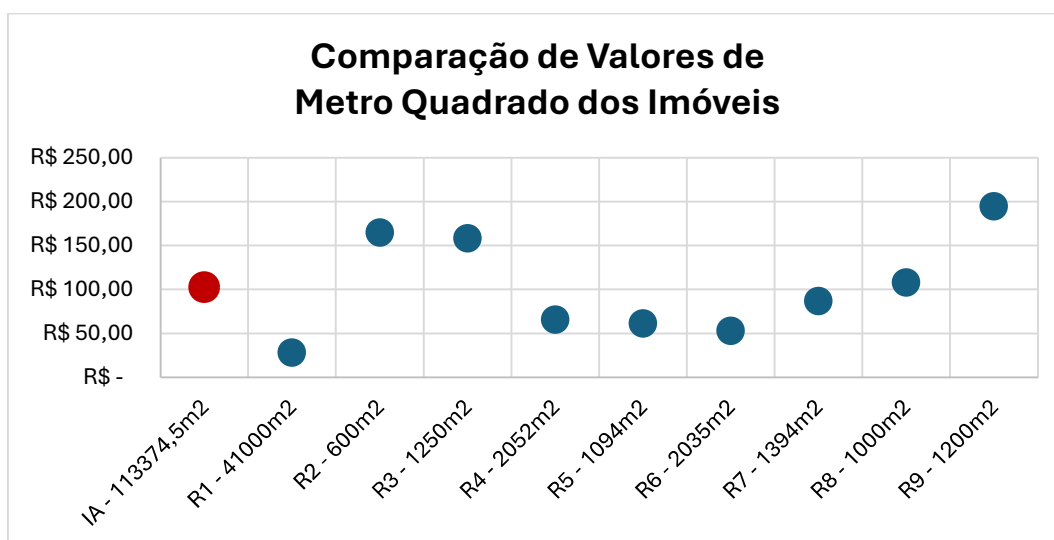
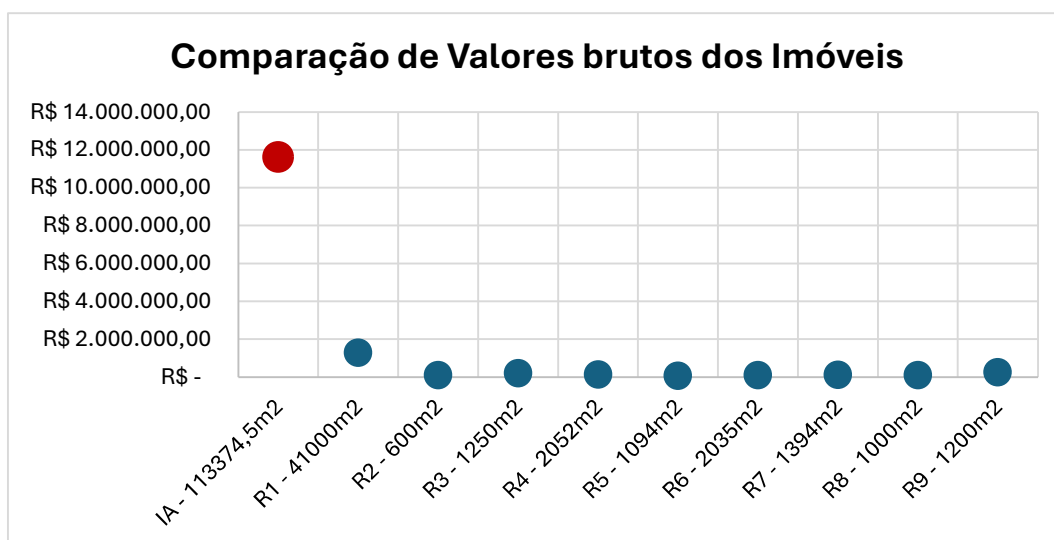
Na tabela abaixo, a coluna “Fator redutor de negociação” apresenta o valor a ser diminuído do valor do anúncio à ordem de 5% (cinco por cento) deste e a coluna à sua direita, “Valor de mercado do m²” apresenta o valor reduzido de cada imóvel referencial, já dividido pela sua metragem quadrada apresentada na coluna “Área do terreno (m²)”.

	Endereço	Área do Terreno (m ²)	Fonte da pesquisa	Valor de Venda	Fator redutor de negociação	Valor de mercado do m ²
R1	Mantiqueira	41000	Anúncio	R\$ 1.300.000,00	R\$ (130.000,00)	R\$ 28,54
R2	Vila Renascença	600	Anúncio	R\$ 110.000,00	R\$ (11.000,00)	R\$ 165,00
R3	Boa vista	1250	Anúncio	R\$ 220.000,00	R\$ (22.000,00)	R\$ 158,40
R4	Boa vista	2052	Anúncio	R\$ 150.000,00	R\$ (15.000,00)	R\$ 65,79
R5	Boa vista	1094	Anúncio	R\$ 75.000,00	R\$ (7.500,00)	R\$ 61,70
R6	Boa vista	2035	Anúncio	R\$ 120.000,00	R\$ (12.000,00)	R\$ 53,07
R7	Boa vista	1394	Anúncio	R\$ 135.000,00	R\$ (13.500,00)	R\$ 87,16
R8	Mantiqueira	1000	Anúncio	R\$ 120.000,00	R\$ (12.000,00)	R\$ 108,00
R9	Mantiqueira	1200	Anúncio	R\$ 260.000,00	R\$ (26.000,00)	R\$ 195,00
					Total:	R\$ 922,66

Média de m² corrigido e homogeneizado (total dividido pela quantidade de imóveis referenciais):	R\$ 102,52
---	-------------------

Considerando a metragem quadrada do imóvel avaliando e multiplicando-se pelo valor médio do metro quadrado (com base nos imóveis referenciais após adequação e homogeneização), obtém-se o valor avaliado do imóvel objeto deste parecer, conforme segue:

Valor Final Homogeneizado do terreno:	R\$ 11.622.860,84
--	--------------------------



20. NOTAS

Diversos elementos podem interferir na definição do valor de mercado de um imóvel, destacando-se documentação, inclinação do terreno, acesso, infraestrutura local, se região é considerada área nobre ou periferia, entre outros. Contudo, na avaliação do imóvel objeto deste parecer, não foi possível compará-lo diretamente com outros imóveis semelhantes, uma vez que não tem no município de Mairiporã/SP um clube de lazer que possa ser comparável, tanto em estrutura, instalações, atrações, tamanho etc.

Por isso, para esta avaliação, usamos o método comparativo de dados de mercado apenas para atribuir valor ao lote, levantando a percepção do mercado onde situa o bairro do Clube Saint Moritz e bairros limítrofes. Quanto a edificação/area construída, foram adotados outros métodos, como mencionado nos pontos 5 a 16.

21. CONCLUSÃO

Para obtenção do valor médio do metro quadrado de terreno foi considerado amostras de da região, utilizando o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, método previsto em norma técnica (ABNT NBR14.653), ressaltando como profissional, com qualificação técnica, que o método comparativo de mercado induz ao erro, visto que os imóveis utilizados como referências foram precificados por “profissionais” sem competência técnica para tal ou até mesmo valor de desejo dos proprietários, assim, temos um mercado desqualificado. Para precificação de lotes, além da documentação, localização, topografia e tipo de solo, em Mairiporã é importante considerar o coeficiente de aproveitamento dentro de cada zoneamento, previsto no Plano Diretor, lei municipal que embasa a construção no município, e vejo com frequência que tais informações são desconsideradas. Como profissional, não defendo o valor obtido para o lote, gostaria de base técnica e sólida para comprovar o equívoco no valor dos lotes referenciais, acredito que seja válido considerar o valor de R\$ 50,00 (Cinquenta reais) a R\$ 80,00 (Oitenta reais) o valor do metro quadrado para o lote. Usarei como base a média entre ambos os valores (65), para obtenção de valor que melhor reflete o mercado no contexto geral para atribuição do valor do clube. Conclui-se o quanto segue acerca do valor de mercado do imóvel objeto deste Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica.

VALOR DO IMÓVEL AVALIADO: R\$ 28.425.862,50 (Vinte e oito milhões, quatrocentos e vinte e cinco mil, oitocentos e sessenta e dois reais e cinquenta e centavos).

Por tratar-se de um Parecer Técnico de Avaliação Mercadológica expedida comercial que se louva em informações obtidas junto ao mercado imobiliário, considerando imóveis

com características e localização sócia econômica semelhante, deve-se prever uma possível variação de até 5% nos valores acima expressos (-5% a + 5%), diante dos interesses inerentes do próprio mercado e de seu proprietário.

Agradecemos a oportunidade de preparar e apresentar este trabalho, nos colocando à disposição de V.Sa. para quaisquer esclarecimentos que se façam necessário.

Atenciosamente,

MIRIAM CARNEIRO DE ALMEIDA – Arquiteta CAU/SP A154721-6

LUCAS HENRIQUE FERREIRA DOS SANTOS – Perito Avaliador CNAI 40192

22. RESPONSABILIDADE TÉCNICA:

Este relatório foi elaborado por:

- ✓ Arquiteta Responsável: Miriam Almeida

CAU:A154721-6

Telefone: 11 96989 1191

E-mail: arqmiriamalmeida@gmail.com

- ✓ Corretor de Imóveis e Perito em Avaliações de Bens Imóveis: Lucas Henrique

CRECI: 242302-F / CNAI 40192

Telefone: 11 97120-9015

E-mail: lucashenrique.imoveis@gmail.com

Declaração: Declaro não possuir vínculo com as partes envolvidas que comprometa a imparcialidade da presente avaliação.