



Número: **0109849-98.2022.8.17.2001**

Classe: **RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

Órgão julgador: **Seção B da 18ª Vara Cível da Capital**

Última distribuição : **21/09/2022**

Valor da causa: **R\$ 26.309.483,93**

Assuntos: **Concurso de Credores**

Segredo de justiça? **NÃO**

Justiça gratuita? **SIM**

Pedido de liminar ou antecipação de tutela? **SIM**

Partes	Procurador/Terceiro vinculado
SANTA CRUZ FUTEBOL CLUBE (AUTOR)	LUCAS RODRIGUES DO CARMO (ADVOGADO(A)) GERALDO FONSECA DE BARROS NETO (ADVOGADO(A)) EDUARDO AUGUSTO PAURA PERES FILHO (ADVOGADO(A))
LINDOSO E ARAUJO CONSULTORIA EMPRESARIAL LTDA (ADMINISTRADOR JUDICIAL)	ANA CLAUDIA VASCONCELOS ARAUJO WEINBERG (ADVOGADO(A)) NATALIA PIMENTEL LOPES (ADVOGADO(A))

Documentos			
Id.	Data da Assinatura	Documento	Tipo
124002419	20/01/2023 19:55	Ações Processuais\Petição\Petição (Outras)	Ações Processuais\Petição\Petição (Outras)
124002420	20/01/2023 19:55	Doc. 1.1 - Plano De Recuperacao Judicial do Santa Cruz Futebol Clube_Parte1	Documento de Comprovação
124002421	20/01/2023 19:55	Doc. 1.1 - Plano De Recuperacao Judicial do Santa Cruz Futebol Clube Parte2	Documento de Comprovação
124002422	20/01/2023 19:55	Doc. 1.2 - SCFC - Laudo economico-financeiro	Documento de Comprovação
124002423	20/01/2023 19:55	Doc. 1.3 - SCFC - Laudo de Avaliacao Moveis e Utensilios-parte1	Documento de Comprovação
124002424	20/01/2023 19:55	Doc. 1.3 - SCFC - Laudo de Avaliacao Moveis e Utensilios-parte2	Documento de Comprovação
124002425	20/01/2023 19:55	Doc. 1.4 - SCFC - Laudo de Avaliacao do Estádio do Arruda	Documento de Comprovação

EXCELENTÍSSIMO SENHOR JUIZ DE DIREITO DA SEÇÃO B DA 18ª VARA CÍVEL DA CAPITAL

Proc. nº 0109849-98.2022.8.17.2001

SANTA CRUZ FUTEBOL CLUBE, já devidamente qualificado nos autos de sua **RECUPERAÇÃO JUDICIAL**, vem, por seus advogados, no prazo¹ e na forma prevista no art. 53 da Lei nº 11.101/2005, promover a juntada do seu Plano de Recuperação Judicial, bem como dos laudos de viabilidade econômico-financeira e de avaliação de bens e ativos do Clube Recuperando (**doc. 1**).

Diante do exposto, requer-se desde já seja autorizada a publicação do edital de aviso aos credores de entrega do Plano de Recuperação Judicial, nos termos do parágrafo único do art. 53, da Lei nº 11.101/2005.

Nestes termos,
Pede deferimento.

Recife/PE, 20 de janeiro de 2023

Ivo Waisberg
OAB/SP 146.176

Gilberto Gornati
OAB/SP 296.778

Lucas Rodrigues do Carmo
OAB/SP 299.667

Gabriela Mendes Maria
OAB/SP 347.644-A

Luiza Serodio Giannotti
OAB/SP 456.143

Eduardo Augusto Paurá Peres Filho
OAB/PE 21.220

Victor Souza Soares
OAB/PE 46.230

¹ A r. decisão de deferimento do processamento da Recuperação Judicial em referência (ID 115579338) foi publicada em 31/10/2022 (segunda-feira) (vide ID 117954078), sendo certo que o início da contagem do prazo em tela ocorreu no dia 1º/11/2022 (terça-feira). Esclarece-se que, em que pese o sistema ter registrado a leitura da decisão pelo advogado Geraldo Fonseca de Barros Neto no ID 17128503, tal patrono não atua em favor do Santa Cruz Futebol Clube – razão pela qual considera-se a data de publicação da decisão de processamento o dia 31/10/2022, isto é, 10 dias corridos contados da disponibilização da decisão no sistema PJE, que ocorreu em 21/10/2022. Assim, considerando a suspensão dos prazos processuais no período compreendido entre os dias 20/12/2022 e 20/1/2023, nos termos do art. 220, *caput*, do Código de Processo Civil, o prazo de 60 (sessenta) dias corridos para apresentação do Plano, contados da publicação da decisão de deferimento, encerra-se em 23/1/2023 (segunda-feira).





**PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL
SANTA CRUZ FUTEBOL CLUBE – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL**

Recuperação Judicial do Santa Cruz Futebol Clube – Em Recuperação Judicial, nos autos de nº 0109849-98.2022.8.17.2001.

SANTA CRUZ FUTEBOL CLUBE – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL, associação privada com sede na Avenida Beberibe, nº 1.285, Bairro do Arruda, CEP 52120-000, nesta comarca de Recife/PE (“Recuperanda” ou “Clube”), inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.996.999/0001-24, apresenta este plano de recuperação judicial (“Plano”) para aprovação da Assembleia Geral de Credores e homologação judicial, conforme artigos 13, II e 25 da Lei nº 14.193, de 6 de agosto de 2021 (“Lei da SAF”), bem como nos termos dos artigos 45 e 58 da Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada (“Lei de Recuperação Judicial”):

- (i) Considerando que a Recuperanda é um clube de futebol profissional que desempenha uma atividade produtiva e de relevante função social, sendo fonte da geração de centenas de empregos, responsável pelo recolhimento de tributos dos mais diversos e em montantes significativos para a comunidade na qual está inserida;
- (ii) Considerando que a Lei da SAF instituiu a sociedade anônima de futebol (“SAF”) como um novo tipo societário, dispondo sobre sua forma de constituição, governança, controle e meios de financiamento de suas atividades, bem como permitiu que as associações e clubes reestruturassem os seus passivos através dos procedimentos previstos no art. 13 da citada lei, dentre eles o procedimento da recuperação judicial;
- (iii) Considerando que uma das principais inovações da Lei da SAF trata da possibilidade de concessão dos efeitos da Lei de Recuperação Judicial às associações e clubes para que estes possam se reestruturarem, inclusive por meio da criação ou transformação em SAF conforme previsão do artigo 2º da Lei da SAF;
- (iv) Considerando que a Recuperanda tem enfrentado dificuldades econômicas, mercadológicas e financeiras;
- (v) Considerando que, em resposta a tais dificuldades, a Recuperanda ajuizou em 21 de setembro de 2022 o seu pedido de recuperação judicial, deferido em 22 de setembro de 2022 pelo MM. juízo da 18ª Vara Cível de Recife/PE – Seção

SANTA CRUZ FUTEBOL CLUBE
CNPJ: 10.996.999/0001-24
Av. Beberibe, 1285 - Arruda, Recife - PE, 52120-000
Telefone: (81) 3449-9868



B, nos termos da Lei de Recuperação Judicial, e submete nesta data este Plano, nos termos do artigo 53 da Lei de Recuperação Judicial;

- (vi) Considerando que este Plano cumpre os requisitos contidos no artigo 53 da Lei de Recuperação Judicial, eis que: (a) pormenoriza os meios de recuperação da Recuperanda; (b) é viável sob o ponto de vista econômico; e (c) é acompanhado dos respectivos laudos econômico-financeiro e de avaliação dos bens e ativos da Recuperanda, subscritos por empresa especializada; e
- (vii) Considerando que, nos termos do Plano, a Recuperanda busca superar sua crise econômico-financeira e reestruturar seus negócios com o objetivo de: (a) preservar e adequar as suas atividades esportivas do clube; (b) manter-se como fonte de geração de riquezas, tributos, empregos e fomento da prática esportiva; além de (c) renegociar o pagamento de seus credores.

A Recuperanda submete este Plano à aprovação dos Credores e à pertinente homologação judicial, sob os termos a seguir indicados.

PARTE I – INTRODUÇÃO

1. INTERPRETAÇÃO E DEFINIÇÕES

1.1. Regras de Interpretação. Os termos definidos nesta Cláusula 1 serão utilizados, conforme apropriado, na sua forma singular ou plural, no gênero masculino ou feminino, sem que, com isso, percam o significado que lhes é atribuído. Exceto se especificado de modo diverso, todas as cláusulas e anexos mencionados neste Plano referem-se a cláusulas e anexos do próprio Plano. Os títulos dos capítulos e das cláusulas deste Plano foram incluídos exclusivamente para referência e não devem afetar o conteúdo de suas previsões. Este Plano deve ser interpretado, na sua aplicação, de acordo com os artigos 47 e seguintes da Lei de Recuperação Judicial.

1.2. Definições. Os termos utilizados neste Plano têm os significados indicados abaixo:

1.2.1. “Administradores Judiciais”: significa a Lindoso e Araujo Consultoria Empresarial Ltda., sociedade empresária com sede na cidade de Recife, Estado de Pernambuco, na Avenida Conselheiro Aguiar, nº 4.635, Sala 206, Bairro de Boa Viagem, CEP 51021-020, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 14.553.159/0001-48, e a Líderes em Recuperação Judicial, Falência e Consultoria Empresarial Ltda., sociedade empresária com sede na cidade de Recife, Estado de Pernambuco, na Rua Padre Carapuceiro, nº 706, Sala 1.102, Bairro de Boa Viagem, CEP 51020-280, inscrita no CNPJ/MF nº 16.611.762/0001-64, conjuntamente, administradores judiciais nomeados pelo Juízo da Recuperação nos autos da Recuperação Judicial em decisão proferida 22

SANTA CRUZ FUTE BOL CLUBE
CNPJ: 10.996.999/0001-24
Av. Beberibe, 1285 - Arruda, Recife - PE, 52120-000
Telefone: (81) 3449-9868



de setembro de 2022, nos termos do Capítulo II, Seção III, da Lei de Recuperação Judicial.

1.2.2. “AGC”: significa a Assembleia Geral de Credores nos termos do Capítulo II, Seção IV, da Lei de Recuperação Judicial.

1.2.3. “Banco de Primeira Linha”: significa as dez instituições financeiras melhores classificadas no “Ranking Fechamento”, disponibilizado periodicamente pela Associação Brasileira das Entidades dos Mercados Financeiro e de Capital – ANBIMA, referente a fusões e aquisição, sob o critério de valor envolvido nas operações.

1.2.4. “CT Ninho das Cobras”: significa o Centro de Treinamento Ninho das Cobras, também denominado de “Centro de Treinamento Waldomiro Silva”, construído nos imóveis de matrículas nº 16.100, 16.420 e 16.102, todas do Cartório de Registro de Imóveis de Paulista/PE, de propriedade da Recuperanda.

1.2.5. “Código Civil”: significa a Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, conforme alterada.

1.2.6. “Créditos”: significa todos os Créditos Trabalhistas, Créditos Quirografários e Créditos ME e EPP, assim como as correspondentes obrigações existentes na Data do Pedido, que estejam sujeitos à Recuperação Judicial nos termos da Lei de Recuperação Judicial e listados na Lista de Credores.

1.2.7. “Créditos ME e EPP”: significa os créditos detidos pelos Credores ME e EPP, nos termos do artigo 41, IV, da Lei de Recuperação Judicial, conforme indicados na Lista de Credores.

1.2.8. “Créditos Quirografários”: significa os créditos quirografários, com privilégio especial, privilégio geral e subordinados, nos termos dos artigos 41, III, e 83, VI, da Lei de Recuperação Judicial, conforme indicados na Lista de Credores.

1.2.9. “Créditos Trabalhistas”: significa os créditos derivados da legislação do trabalho ou decorrentes de acidente de trabalho, nos termos do artigo 41, I, da Lei de Recuperação Judicial, incluindo-se aqueles créditos decorrentes da comunicação da rescisão do contrato de trabalho anteriormente ao ajuizamento da Data do Pedido, independentemente da forma do cumprimento do aviso prévio, bem como honorários advocatícios, conforme listados na Lista de Credores.

1.2.10. “Credores”: pessoas, naturais ou jurídicas, que se encontram na Lista de Credores, com as alterações decorrentes de acordos celebrados entre as partes ou de decisões judiciais, e que se sujeitam aos efeitos da Recuperação Judicial.

SANTA CRUZ FUTEBOL CLUBE
CNPJ: 10.996.999/0001-24
Av. Beberibe, 1285 - Arruda, Recife - PE, 52120-000
Telefone: (81) 3449-9868



1.2.11. “Credores ME e EPP”: significa os Credores que operam sob a forma de microempresa ou empresa de pequeno porte, por se enquadrarem na definição prevista no artigo 3º da Lei Complementar nº 123/2006, conforme alterada, nos termos do artigo 41, IV, da Lei de Recuperação Judicial.

1.2.12. “Credores Quirografários”: significa os Credores detentores de Créditos Quirografários, nos termos do artigo 41, III e artigo 83, VI da Lei de Recuperação Judicial.

1.2.13. “Credores Trabalhistas”: significa os Credores detentores de Créditos Trabalhistas, nos termos do artigo 41, I, da Lei de Recuperação Judicial.

1.2.14. “Data do Pedido”: significa a data na qual o pedido de recuperação judicial foi ajuizado pela Recuperanda, ou seja, 21 de setembro de 2022.

1.2.15. “Dia Útil”: significa qualquer dia que não seja sábado, domingo ou qualquer outro dia em que as instituições bancárias no Estado de Pernambuco e na cidade de Recife não funcionem ou estejam autorizadas a não funcionar.

1.2.16. “Dívida Não Sujeita”: significa os passivos de qualquer natureza da Recuperanda, incluindo o Passivo Fiscal, não sujeitos aos efeitos da Recuperação Judicial nos termos da Lei de Recuperação Judicial.

1.2.17. “Dívida Reestruturada Sujeita”: tem o significado definido na Cláusula 4.1 deste Plano.

1.2.18. “Edital”: tem o significado definido na Cláusula 8.2 deste Plano.

1.2.19. “Encerramento da Recuperação Judicial”: significa a data do trânsito em julgado da sentença de encerramento da Recuperação Judicial, na forma do artigo 63 da Lei de Recuperação Judicial.

1.2.20. “Estádio Arruda”: significa o Estádio José do Rego Maciel, popularmente conhecido como “Arruda”, construído no imóvel de matrícula nº 20.688 do 3º Cartório de Registro de Imóveis de Recife/PE, de propriedade da Recuperanda.

1.2.21. “Homologação do Plano”: significa a data da publicação da decisão judicial do Juízo da Recuperação que homologar o Plano nos termos do artigo 45 ou artigo 58, *caput* e §1º, da Lei de Recuperação Judicial, conforme o caso.

1.2.22. “Juízo da Recuperação”: significa o juízo da 18ª Vara Cível da Capital do Estado de Pernambuco.

SANTA CRUZ FUTEBOL CLUBE
CNPJ: 10.996.999/0001-24
Av. Beberibe, 1285 - Arruda, Recife - PE, 52120-000
Telefone: (81) 3449-9868



1.2.23. “Lei Aplicável”: significa toda e qualquer lei, norma, ou dispositivo legal, decreto, regulamento, portaria, código ou política, ordem, decisão ou sentença (incluindo arbitral), local ou estrangeira, federal, estadual ou municipal, de qualquer Autoridade Governamental, que esteja em vigor.

1.2.24. “Lei de Recuperação Judicial”: significa a Lei nº 11.101, de 9 de fevereiro de 2005, conforme alterada.

1.2.25. “Lei da SAF”: significa a Lei nº 14.193, de 6 de agosto de 2021, conforme alterada.

1.2.26. “Lei das S.A.”: significa a Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, conforme alterada.

1.2.27. “Lista de Credores”: significa a lista apresentada pela Recuperanda nos autos da Recuperação Judicial (petição ID 118772822), conforme alterada pela lista a ser apresentada pelos Administradores Judiciais após a revisão das divergências e habilitações apresentadas nos termos do artigo 7º, §1º da Lei de Recuperação Judicial e alterada pelo Juízo da Recuperação no âmbito das respectivas impugnações, habilitações de créditos e ações ordinárias dispostas no artigo 19 da Lei de Recuperação Judicial.

1.2.28. “Passivo Fiscal”: significa todos os passivos da Recuperanda de natureza tributária e fiscal, líquidos ou ilíquidos, materializados ou não, não sujeitos aos efeitos da Recuperação Judicial nos termos da Lei de Recuperação Judicial.

1.2.29. “Plano”: significa este plano de recuperação judicial da Recuperanda, na forma como é apresentado e, conforme o caso, eventuais aditamentos aprovados na Assembleia Geral de Credores ou por Termo de Adesão, nos termos dos artigos 45-A, *caput* e § 1º, e 56-A da Lei de Recuperação Judicial.

1.2.30. “Recuperação Judicial”: significa o processo de recuperação judicial ajuizado pela Recuperanda, em curso perante o Juízo da Recuperação.

1.2.31. “Recuperanda” ou “Clube”: significa o Santa Cruz Futebol Clube – Em Recuperação Judicial, associação privada com sede na cidade de Pernambuco, Estado de Pernambuco, localizada na Avenida Beberibe, nº 1.285, Bairro do Arruda, CEP 52120-000, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.996.999/0001-24.

1.2.32. “SAF”: significa sociedade anônima de futebol, nos termos e para os fins da Lei da SAF.

1.2.33. “SAF Santa Cruz”: tem o significado definido na Cláusula 8.1 deste Plano.

SANTA CRUZ FUTEBOL CLUBE
CNPJ: 10.996.999/0001-24
Av. Beberibe, 1285 - Arruda, Recife - PE, 52120-000
Telefone: (81) 3449-9868



1.2.34. “Salário-Mínimo”: significa o salário-mínimo definido na Lei nº 14.158, de 2 de junho de 2021, ou de outra norma ou lei que venha a alterá-la ou revogá-la e que esteja vigente na data de deliberação deste Plano.

1.2.35. “TR”: significa a taxa de referência ou taxa referencial instituída pela Lei nº 8.177, de 1 de março de 1991, conforme apurada e divulgada pelo Banco Central do Brasil.

1.2.36. “Financiamento DIP”: Significa o financiamento obtido pelo Clube após o deferimento do pedido de Recuperação Judicial, nos termos do Art. 69-A da Lei de Recuperação Judicial, mediante prévia autorização judicial e com a possibilidade de conferir privilégios concursais e/ou garantias reais ao agente financiador.

PARTE II – DO OBJETIVO DO PLANO

2. OBJETIVO DO PLANO

2.1. Objetivo. Diante da existência de dificuldade da Recuperanda em cumprir com suas obrigações financeiras, o presente Plano prevê a realização de medidas que objetivam a reestruturação de dívidas da Recuperanda, a geração de fluxo de caixa operacional necessário ao pagamento das dívidas e a geração de recursos necessários para a continuidade das atividades futebolísticas da Recuperanda, devidamente dimensionadas para a sua nova realidade, com minimização de perdas para a Recuperanda, seus funcionários, atletas, o fisco e os credores.

2.2. Razões da Recuperação Judicial. A crise da Recuperanda, de modo resumido, decorre de diversos fatores, conforme razões expostas na petição inicial da Recuperação Judicial, dentre eles (i) a evolução de seu passivo a partir do ano de 2011, em razão dos vultosos investimentos necessários à retomada esportiva do Clube, sobretudo quando do seu acesso à Série A do Campeonato Brasileiro o que exigiu investimentos incompatíveis com a geração de caixa do clube à época e (ii) a queda arrecadações decorrentes de direitos de transmissão, bilheteria e patrocínios, em razão tanto da má performance esportiva do Clube a partir de 2017, quanto da pandemia gerada pelo Covid-19. Todos esses fatores, conforme já devidamente demonstrado na petição inicial da Recuperação Judicial, geraram a crise econômico-financeira e de liquidez da Recuperanda.

2.3. Viabilidade Econômica do Plano. Em cumprimento ao disposto no artigo 53, II e III, da Lei de Recuperação Judicial, o Laudo da Viabilidade Econômica deste Plano encontra-se no **Anexo 2.3** e integra o Plano para todos os fins e efeitos.

SANTA CRUZ FUTEBOL CLUBE
CNPJ: 10.996.999/0001-24
Av. Beberibe, 1285 - Arruda, Recife - PE, 52120-000
Telefone: (81) 3449-9868



2.4. Avaliação dos ativos da Recuperanda. Em atendimento ao disposto no artigo 53, III, da Lei de Recuperação Judicial, o laudo de avaliação dos bens e ativos da Recuperanda, subscrito por empresa especializada, integra o presente Plano na forma do Anexo 2.4.

PARTE III – MEDIDAS DE RECUPERAÇÃO

3. MEDIDAS DE RECUPERAÇÃO

3.1. Medidas de Recuperação. Como solução mais eficiente para a equalização e liquidação de parte substancial do passivo da Recuperanda, o presente Plano prevê: (a) a reestruturação do passivo da Recuperanda, por meio da concessão de novos prazos e condições de pagamento, novação e/ou perdão de dívidas, conforme aplicável; (b) a preservação de investimentos essenciais para a continuação das atividades da Recuperanda; (c) alienação de bens da Recuperanda; (d) a constituição de uma SAF, para fins de captação de investimentos direcionados à manutenção das atividades da Recuperanda e pagamento de seu passivo; (e) a implementação de medidas voltadas à autocomposição com os credores paralelamente à tramitação do processo de Recuperação Judicial, mediante prévia autorização judicial; e (f) a captação de Financiamento DIP para o fomento da operação e/ou pagamento do passivo reestruturado, inclusive mediações ou negócios jurídicos afins.

PARTE IV – PAGAMENTO DOS CREDORES

4. NOVAÇÃO DAS DÍVIDAS E REESTRUTURAÇÃO FISCAL

4.1. Novação da Dívida. Com a Homologação do Plano, os Créditos serão novados. Mediante a referida novação e, salvo se expresso de forma diversa no Plano, todas as obrigações, *covenants*, índices financeiros, hipóteses de vencimento antecipado, multas, bem como outras obrigações e garantias que sejam incompatíveis com este Plano e seus respectivos Anexos deixarão de ser aplicáveis. Os créditos novados na forma do artigo 59 da Lei de Recuperação Judicial constituirão dívida reestruturada, conforme disposto neste Plano (“Dívida Reestruturada Sujeita”).

4.2. Passivo Fiscal. A Recuperanda está autorizada a buscar a renegociação, readequação e equalização de seu Passivo Fiscal, por meio de parcelamento, transações ou outras formas previstas na legislação aplicável, por via judicial ou administrativa.

5. PAGAMENTO DOS CREDORES TRABALHISTAS (CLASSE I)

5.1. Em caso de créditos de natureza estritamente salarial vencidos nos 3 (três) meses anteriores ao pedido de recuperação judicial, limitados a 05 (cinco) salários mínimos nacional por trabalhador, serão pagos em até 30 (trinta) dias contados a partir da

SANTA CRUZ FUTEBOL CLUBE
CNPJ: 10.996.999/0001-24
Av. Beberibe, 1285 - Arruda, Recife - PE, 52120-000
Telefone: (81) 3449-9868



intimação da Recuperanda da decisão da Homologação do Plano, em sua integralidade, sem a incidência de multas, juros, correção monetária ou qualquer encargo financeiro.

5.2. Todos os demais Créditos Trabalhistas ou decorrentes de acidente de trabalho, observada a Cláusula 5.2.3, serão pagos em até 30 (trinta) dias contados a partir da intimação da Recuperanda da decisão de Homologação do Plano, conforme os critérios abaixo:

- (i) Deságio de 90% (noventa por cento) sobre o valor nominal do crédito de cada titular;
- (ii) Remuneração mensal com base na variação anual da TR e juros equivalentes a 1% a.a. (um por cento ao ano); e
- (iii) Amortização do saldo devedor em 12 (doze) parcelas mensais e consecutivas.

5.2.1. Os prazos ora previstos, de carência e de amortização de principal, terão início a partir da data da intimação da Recuperanda da decisão da Homologação do Plano. A mesma data será utilizada como marco inicial para fins de cálculo da remuneração.

5.2.2. Os pagamentos ora previstos serão realizados mensalmente no último dia útil do mês subsequente ao mês da competência de cálculo de remuneração.

5.2.3. Após o deságio previsto no item (i) da Cláusula 5.2, caso o crédito a receber seja superior a 150 (cento e cinquenta) salários mínimos nacional, o saldo que exceder 150 (cento e cinquenta) salários mínimos nacional será pago nas mesmas condições ajustadas para pagamento dos credores da Classe III - Quirografários.

5.3. Quitação. Os pagamentos realizados na forma estabelecida nesta Cláusula 5 acarretarão a quitação plena, irrevogável e irretroatável dos Créditos Trabalhistas.

6. PAGAMENTO DOS CREDITORES QUIROGRAFÁRIOS (CLASSE III)

6.1. Os Credores Quirografários, em consonância com a regra do art. 50, inciso XII, da Lei de Recuperação Judicial, serão quitados de acordo com as seguintes condições:

- (i) Deságio de 90% (noventa por cento) sobre o valor nominal do crédito de cada titular;
- (ii) Carência de principal e remuneração do 1º (primeiro) ao 18º (décimo oitavo) mês a partir da intimação da Recuperanda da decisão de Homologação do Plano;

SANTA CRUZ FUTEBOL CLUBE
CNPJ: 10.996.999/0001-24
Av. Beberibe, 1285 - Arruda, Recife - PE, 52120-000
Telefone: (81) 3449-9868



(iii) Remuneração mensal com base na variação anual da TR e juros equivalentes a 1% a.a. (um por cento ao ano);

(iv) Amortização do saldo devedor em 120 (cento e vinte) parcelas mensais e consecutivas, após o prazo de 18 (dezoito) meses de carência.

6.1.1. Os créditos de natureza trabalhista que vierem a ser pagos na forma e nas condições previstas para os Credores Quirografários, nos termos da Cláusula 5.2.3, não se sujeitarão ao deságio descrito na alínea “i” da Cláusula 6.1.

6.1.2. Para os Créditos Quirografários, serão excluídos 100% (cem por cento) de juros, multas, encargos, astreintes, cláusulas penais, correções ou qualquer outro acessório sobre o valor principal da dívida na data de seu ajuizamento.

6.1.3. Os prazos ora previstos, de carência e de amortização de principal, terão início a partir da data da intimação da Recuperanda da decisão de Homologação do Plano. A mesma data será utilizada como marco inicial para fins de cálculo da remuneração.

6.1.4. Os pagamentos ora previstos serão realizados mensalmente no último dia útil do mês subsequente ao mês da competência de cálculo de remuneração. A amortização será paga no mês subsequente ao fim do período de carência disposto no item “ii” da Cláusula 6.1.

6.2. Quitação. O pagamento realizado na forma estabelecida nesta Cláusula 6 acarretará a quitação plena, irrevogável e irretroatável dos Créditos Quirografários.

7. PAGAMENTO DOS CREDORES ME E EPP (CLASSE IV)

7.1. Os Credores ME e EPP da Classe IV, em consonância com a regra do Art. 50, inciso XII, da LRF, serão quitados de acordo com as seguintes condições:

(i) Deságio de 90% (noventa por cento) sobre o valor nominal do crédito de cada titular;

(ii) Carência de principal e remuneração do 1º (primeiro) ao 18º (décimo oitavo) mês a partir da intimação da Recuperanda da decisão de Homologação do Plano;

(iii) Remuneração mensal com base na variação anual da TR e juros equivalentes a 1% a.a. (um por cento ao ano); e

(iv) Amortização do saldo devedor em 120 (cento e vinte) parcelas mensais e

SANTA CRUZ FUTEBOL CLUBE
CNPJ: 10.996.999/0001-24
Av. Beberibe, 1285 - Arruda, Recife - PE, 52120-000
Telefone: (81) 3449-9868



consecutivas, após o prazo de 18 (dezoito) meses de carência.

7.1.1. Para os Créditos ME e EPP, serão excluídos 100% (cem por cento) de juros, multas, encargos, astreintes, cláusulas penais, correções ou qualquer outro acessório sobre o valor principal da dívida na data de seu ajuizamento.

7.1.2. Os prazos ora previstos, de carência e de amortização de principal, terão início a partir da data da intimação da Recuperanda da decisão de Homologação do Plano. A mesma data será utilizada como marco inicial para fins de cálculo da remuneração.

7.1.3. Os pagamentos ora previstos serão realizados mensalmente no último dia útil do mês subsequente ao mês da competência de cálculo de remuneração. A amortização será paga no mês subsequente ao fim do período de carência disposto no item "ii" da Cláusula 7.1.

7.2. Quitação. Os pagamentos realizados na forma estabelecida nesta Cláusula 7 acarretarão a quitação plena, irrevogável e irretroatável dos Créditos ME e EPP.

8. CONSTITUIÇÃO E POSSIBILIDADE DE ALIENAÇÃO DA SAF SANTA CRUZ COMO MEIO DE RECUPERAÇÃO

8.1. Constituição da SAF Santa Cruz. Valendo-se da faculdade conferida pela deliberação da Assembleia-Geral Extraordinária de 08.05.2022, que autorizou a constituição de uma Sociedade Anônima de Futebol, para a qual seriam vertidos os ativos do Clube vinculados ao departamento de futebol profissional, com exceção dos ativos imobilizados, a Recuperanda poderá, mediante prévia autorização judicial ou após a homologação do Plano, organizar uma unidade produtiva isolada para fins de alienação, nos termos dos artigos 60 e 142 da Lei de Recuperação Judicial, mediante a constituição de uma SAF nos termos do artigo 2º da Lei da SAF, para a qual irá verter **(a)** todos os bens, direitos e obrigações relacionados às atividades de futebol do Clube, com exceção dos ativos imobilizados; e **(b)** as obrigações de pagamento da Dívida Reestruturada Sujeita nos termos deste Plano e do Passivo Fiscal e da Dívida Não Sujeita existentes até a data de fechamento da operação ("SAF Santa Cruz").

8.1.1. A SAF Santa Cruz deterá, ainda, o direito de arrendamento do Estádio e do CT Ninho das Cobras, que permanecerão de propriedade da Recuperanda, por um período de 30 (trinta) anos, renovável por mais 30 (trinta) anos, ou pelo período que vier a ser negociado entre a Recuperanda e o Investidor, mediante o pagamento de uma remuneração mensal também a ser ajustada entre as partes com base em parâmetros financeiros que viabilize o investimento.

8.1.2. A SAF Santa Cruz assumirá a obrigação de pagamento da integralidade da Dívida Reestruturada Sujeita, nos termos previstos neste Plano, bem como do Passivo

SANTA CRUZ FUTEBOL CLUBE
CNPJ: 10.996.999/0001-24
Av. Beberibe, 1285 - Arruda, Recife - PE, 52120-000
Telefone: (81) 3449-9868



Fiscal e da Dívida Não Sujeita existentes até a data de fechamento da operação, cujos pagamentos deverão ser realizados diretamente pela SAF Santa Cruz, de maneira que a Recuperanda não remanesça mais com qualquer dívida anterior à data do fechamento do contrato com o Investidor.

8.2. Alienação da SAF Santa Cruz. As ações representativas de parte do capital social da SAF Santa Cruz serão alienadas, sem que o adquirente suceda à Recuperanda em quaisquer dívidas, contingências e obrigações, nos termos dos artigos 60 e 142 da Lei de Recuperação Judicial, mediante a realização de procedimento a ser estabelecido por meio de edital (“Edital”) e devidamente autorizado pelo Juízo da Recuperação.

8.2.1. A alienação da SAF Santa Cruz estará limitada, em qualquer caso, a ações representativas de 90% (noventa por cento) de seu capital social, de modo que à Recuperanda será assegurada uma participação mínima equivalente a 10% (dez por cento), inclusive na hipótese de aportes de capital futuro (“Participação Mínima do Clube”).

8.2.2. Os Investidores interessados em adquirir a participação da SAF Santa Cruz poderão, a qualquer momento, requerer acesso aos documentos e às informações relativas à SAF Santa Cruz, com a finalidade de permitir a precificação de suas propostas. Os documentos e informações serão organizados pela Recuperanda em um *data room*, cujo acesso será garantido mediante assinatura prévia de acordo de confidencialidade, cuja minuta será disponibilizada pela Recuperanda.

8.3. As condições mínimas de aquisição e a documentação obrigatória de suporte as propostas de eventuais interessados serão definidas no Edital.

9. DISPOSIÇÕES COMUNS AO PAGAMENTO DOS CREDORES

9.1. Forma de Pagamento. Exceto se expressamente previsto de forma diversa neste Plano, os valores devidos aos Credores, nos termos deste Plano, serão pagos mediante transferência direta de recursos, por meio de documento de ordem de crédito (DOC), de transferência eletrônica disponível (TED) ou PIX, em conta de cada um dos Credores a ser informada individualmente por cada Credor por meio de comunicação enviada ao endereço eletrônico da Recuperanda indicado na Cláusula 11.2 deste Plano.

9.1.1. Os documentos da efetiva transferência de recursos servirão como comprovante de quitação dos respectivos valores efetivamente pagos pela Recuperanda, outorgando, portanto, os Credores, a mais ampla, rasa e irrevogável quitação em relação aos valores então pagos.

9.1.2. Os Credores deverão informar a conta corrente indicada para pagamento no prazo mínimo de 10 (dez) Dias Úteis antes do respectivo pagamento. Caso a

SANTA CRUZ FUTEBOL CLUBE
CNPJ: 10.996.999/0001-24
Av. Beberibe, 1285 - Arruda, Recife - PE, 52120-000
Telefone: (81) 3449-9868





Recuperanda receba a referida informação fora do prazo ora estipulado, o pagamento será efetuado no prazo de até 30 (trinta) dias corridos do recebimento das informações bancárias sem que isso implique no atraso ou descumprimento de qualquer disposição do presente Plano.

9.1.3. Os pagamentos que não forem realizados em razão de os Credores não terem informado suas contas bancárias não serão considerados como descumprimento do Plano. Não haverá a incidência de juros ou encargos moratórios se os pagamentos não tiverem sido realizados em razão de os Credores não terem informado suas contas bancárias.

9.2. Valores. Os valores considerados para o pagamento dos créditos, cálculos de deságio e demais regras de novação, são os constantes da Lista de Credores. Sobre esses valores não incidirão juros, correção monetária, multas e penas contratuais, salvo pelos encargos previstos neste Plano.

9.2.1. De modo a viabilizar os pagamentos, bem como reduzir custos com taxas de transferências bancárias, especialmente diante da incidência de taxas para a realização de PIX por pessoas jurídicas, nos termos da Resolução BCB nº 1, de 12 de agosto de 2020 e posteriores alterações, de modo a tornar o procedimento administrativo da Recuperanda e Credores mais célere, a Recuperanda efetuará todos os pagamentos devidos nos termos deste Plano quando atingido o valor mínimo de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por Credor, respeitado o saldo de cada um dos Credores e de acordo com a forma, prazo e acréscimo de encargos de pagamento de cada classe de Credores, até as respectivas quitações dos Créditos.

9.2.2. Caso o Crédito total novado a receber por parte do Credor seja inferior ao valor mínimo estabelecido neste Plano, a Recuperanda realizará o pagamento ao Credor nos termos e no fluxo de pagamento aplicável conforme o Plano, não cabendo, portanto, o valor mínimo previsto acima para tal Credor.

9.3. Depósitos recursais e outros valores da Recuperanda. Para fins de observância do disposto na Súmula 480 do col. Superior Tribunal de Justiça, os depósitos judiciais, recursais, penhoras e quaisquer outras garantias processuais atualmente existentes que recaiam sobre ativos de titularidade da Recuperanda e que tenham por objeto assegurar o pagamento de créditos sujeitos à Recuperação Judicial deverão ser liberados em favor das Recuperanda, cabendo aos Credores receberem o pagamento de seus Créditos exclusivamente nos termos e condições previstos neste Plano.

9.4. Quitação. Os pagamentos e distribuições realizadas na forma estabelecida neste Plano, sob quaisquer de suas formas de pagamento, acarretarão a quitação plena, irrevogável e irretroatável dos Créditos com relação aos valores efetivamente pagos de acordo com o Plano, de qualquer tipo e natureza, contra a Recuperanda, inclusive juros,

SANTA CRUZ FUTEBOL CLUBE
CNPJ: 10.996.999/0001-24
Av. Beberibe, 1285 - Arruda, Recife - PE, 52120-000
Telefone: (81) 3449-9868



correção monetária, penalidades e multas, quando aplicáveis.

PARTE V – PÓS-HOMOLOGAÇÃO

10. EFEITOS DO PLANO

10.1. Vinculação do Plano. As disposições do Plano vinculam a Recuperanda e seus Credores, incluindo, mas não se limitando aos seus respectivos cessionários e sucessores, a partir da Homologação do Plano.

10.2. Conflito com Disposições Contratuais. Na hipótese de haver conflito entre as disposições deste Plano e aquelas previstas nos contratos celebrados com quaisquer Credores em relação a quaisquer obrigações da Recuperanda, seja de dar, de fazer ou de não fazer, as disposições contidas neste Plano deverão prevalecer. Tal disposição não se aplica aos contratos e obrigações que não se sujeitam à recuperação judicial, nos termos do artigo 49, §3º, da Lei de Recuperação Judicial.

10.3. Medidas judiciais e protestos. Com a Homologação do Plano, serão extintas todas as execuções judiciais em curso contra a Recuperanda que tenham por objeto Créditos sujeitos à Recuperação Judicial, devendo a Recuperanda ser excluída do rol dos órgãos de proteção ao crédito (Serasa, SPC, entre outros), sendo que os respectivos Credores deverão buscar a satisfação de seus Créditos conforme os exclusivos termos e condições previstos neste Plano. A Homologação do Plano acarretará *(a)* o cancelamento de todo e qualquer protesto de título emitido contra a Recuperanda que tenha dado origem a qualquer Crédito e *(b)* a exclusão definitiva do registro do nome da Recuperanda nos órgãos de proteção ao crédito.

10.4. Formalização de Documentos e Outras Providências. A Recuperanda deverá realizar todos os atos e firmar todos os contratos e outros documentos que sejam necessários ou adequados para cumprir os termos deste Plano.

PARTE VI – DISPOSIÇÕES COMUNS

11. DISPOSIÇÕES GERAIS

11.1. Anexos. Todos os Anexos a este Plano são a ele incorporados e constituem parte integrante deste Plano. Na hipótese de haver qualquer inconsistência entre este Plano e qualquer Anexo, o Plano prevalecerá.

11.1.1. Em caso de conflito entre disposições contratadas e novadas nos termos deste Plano, este Plano prevalecerá sobre quaisquer outros contratos, verbais ou escritos, bem como todas as demais obrigações não expressamente alteradas por este Plano, deverão

SANTA CRUZ FUTEBOL CLUBE
CNPJ: 10.996.999/0001-24
Av. Beberibe, 1285 - Arruda, Recife - PE, 52120-000
Telefone: (81) 3449-9868



se submeter aos efeitos causados pela novação que decorre do artigo 59 da Lei de Recuperação Judicial.

11.2. Comunicações. Todas as notificações, requerimentos, pedidos e outras comunicações à Recuperanda, requeridas ou permitidas por este Plano, para serem eficazes, devem ser feitas por escrito e serão consideradas realizadas quando enviadas: *(a)* por correspondência registrada, com aviso de recebimento, ou *courrier*; ou *(b)* por e-mail quando efetivamente entregues, valendo o aviso de entrega como prova de entrega e recebimento da mensagem. Todas as comunicações devem ser enviadas aos seguintes endereços, salvo se houver alteração devidamente comunicada aos Credores:

Ao Santa Cruz Futebol Clube

A/C: Diretoria Financeira

Endereço: Avenida Beberibe, nº 1.285, Bairro do Arruda

CEP 52120-000

Recife/PE

E-mail: presidencia@santacruzpe.com.br

Às Administradoras Judiciais (enquanto houver a Recuperação Judicial)

I) Lindoso e Araujo Consultoria Empresarial Ltda.

Endereço: Avenida Conselheiro Aguiar, nº 4.635, Sala 206, Bairro de Boa Viagem

CEP 51021-020. <http://www.recuperacaojudicialdefalencia.com/>

Recife/PE

E-mails: jose.luis.lindoso@me.com.br | ana@lindosoearaujo.com.br | santacruzhabilitacoes@gmail.com

II) Líderes em Recuperação Judicial, Falência e Consultoria Empresarial Ltda.

Endereço: Rua Padre Carapeceiro, nº 706, Sala 1.102, Bairro de Boa Viagem

CEP 51020-280.

<https://www.lrf lideres.com.br>

Recife/PE

E-mail: natalia.pimentel@lrf lideres.com.br

11.3. Encerramento da Recuperação Judicial. Com a Homologação do Plano, a alienação da SAF Santa Cruz e a realização do Aporte Mínimo nos termos deste Plano, os Credores desde já concordam, na forma do artigo 189, *caput* e §2º da Lei de Recuperação Judicial, com o encerramento da Recuperação Judicial em razão do cumprimento da totalidade das obrigações previstas neste Plano, com todas as consequências previstas na Lei de Recuperação Judicial, nos termos do artigo 63 da Lei de Recuperação Judicial.

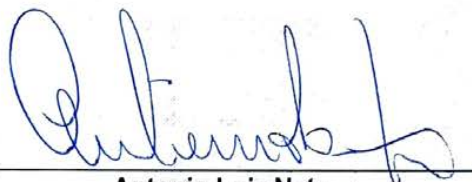


12. LEI E FORO

12.1 Lei Aplicável. Os direitos, deveres e obrigações decorrentes deste Plano deverão ser regidos, interpretados e executados de acordo com as leis vigentes na República Federativa do Brasil, ainda que haja Créditos originados sob a regência de leis de outra jurisdição e sem que quaisquer regras ou princípios de direito internacional privado sejam aplicadas.

12.2 Foro. Todas as controvérsias ou disputas que surgirem ou estiverem relacionadas a este Plano, durante o período em que perdurar a Recuperação Judicial, serão resolvidas pelo Juízo da Recuperação até o encerramento da Recuperação Judicial e, após o encerramento da Recuperação Judicial, serão resolvidas pelo foro da Comarca de Recife/PE.

Recife/PE, 20 de janeiro de 2023.



Antonio Luiz Neto
Presidente do Executivo





PLANO DE RECUPERAÇÃO JUDICIAL
SANTA CRUZ FUTEBOL CLUBE – EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL

Relação de Anexos do Plano de Recuperação Judicial do Santa Cruz Futebol Clube

Anexo 2.3 – Laudo de Viabilidade Econômica do Plano

Anexo 2.4 – Laudo de Avaliação dos ativos da Recuperanda

SANTA CRUZ FUTEBOL CLUBE
CNPJ 10.996.999/0001-24
Av. Peberbe, 1285 - Arruda, Recife - PE, 52120-000
Telefone: (81) 3449-9868



LAUDO ECONÔMICO-FINANCEIRO

20 de janeiro de 2023

A empresa

SANTA CRUZ FUTEBOL CLUBE - em recuperação judicial

Recife - PE

Prezados Senhores,

Em cumprimento ao nosso contrato de prestação de serviços, apresentamos o Laudo econômico-financeiro do **SANTA CRUZ FUTEBOL CLUBE**, associação privada, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 10.996.999/0001-24, com sede Avenida Beberibe, nº 1285, Bairro do Arruda, Recife/PE - CEP 52.120-000 (denominada neste Laudo econômico-financeiro como "**Recuperanda**", "**Empresa**" ou "**SANTA CRUZ**"), em Recuperação Judicial por meio do Processo nº 0109849-98.2022.8.17.2001, movido na seção B, da 18ª Vara Cível da Capital do estado de Pernambuco.

O presente Laudo Econômico-Financeiro é apresentado em atendimento ao que dispõe o art. 53 – II e III da Lei. 11.101/05 e é parte integrante e inseparável do Plano de Recuperação Judicial - "**PRJ**" da *Recuperanda*.

O pleno entendimento do presente Laudo se dará, só e somente só, quando analisado conjuntamente com o conteúdo do Plano de Recuperação Judicial do qual é parte integrante e inseparável.

O estudo ora apresentado baseou-se em: (i) informações públicas relevantes, incluindo estudos setoriais, pesquisas e análises econômicas e de mercado; (ii) demonstrativos financeiros, relatórios gerenciais e dados coletados junto à alta administração e quadro gerencial *da Recuperanda*; (iii) consultas a seu sistema de informações gerenciais e contábeis.



1. ESCOPO DOS TRABALHOS

Este Laudo teve por objetivo apresentar e atestar as projeções do resultado econômico e do fluxo de caixa consolidado da *Recuperanda*, conforme requerido pelo artigo 53, inciso III da Lei de Recuperação e Falências nº 11.101/05, devendo compor o Plano de Recuperação Judicial da *Recuperanda*.

2. ABRANGÊNCIA E LIMITAÇÕES DO ESCOPO

A participação e o trabalho técnico desenvolvido pela **PETRA CONSULTORES** neste Laudo Econômico-Financeiro foram realizados a partir da elaboração de estudos em conformidade com as estratégias, informações e premissas fornecidas pela *Recuperanda*. Essas informações são de responsabilidade exclusiva da *Recuperanda* e foram utilizadas na projeção de resultados econômico-financeiros. Tais informações indicaram as fontes de recursos e as melhores estimativas possíveis para viabilização do Plano de Recuperação Judicial, assim como demonstraram o potencial de geração de caixa da *Empresa*, e, conseqüentemente a capacidade de amortização de suas dívidas a partir das premissas indicadas no Plano de Recuperação Judicial do qual é parte integrante e inseparável.

Ressalta-se que a **PETRA CONSULTORES** não atua como perita, auditora, contadora, testemunha, gestora, nem mesmo produz compilação, revisão, validação ou qualquer outra modalidade de trabalho que gere responsabilidade pelas informações trazidas neste Laudo Econômico-Financeiro, tendo sido as projeções elaboradas com base em informações da própria *Recuperanda*.

É pressuposto fundamental que todas as informações disponibilizadas para execução dos trabalhos ora propostos por parte da *Empresa*, seus diretores e sócios, administradores e empregados, foram verdadeiras, precisas e completas.

Na metodologia utilizada no estudo de viabilidade econômico-financeira, os cenários macro e microeconômico são presumidos com base em relatórios e pesquisas de fontes confiáveis e criteriosamente analisadas, porém contém estimativas que envolvem riscos e incertezas quanto à sua efetiva realização, visto que também são baseadas em fontes externas à gestão da *Recuperanda*, fora do nosso controle e o controle da *Recuperanda*.

Dessa forma, este Laudo constitui uma mera estimativa dos seus resultados futuros, cabendo esclarecimento de que eventualmente poderão ocorrer divergências entre os resultados projetados e os resultados futuros realizados.

Na sequência do acima exposto, a **PETRA CONSULTORES** não se responsabilizará, em nenhuma hipótese, pela falta de realização efetiva das referidas projeções, bem como no comportamento das projeções e no comportamento das proposições consideradas, que refletirão nos resultados apresentados neste Laudo Econômico-Financeiro.



Salienta-se que não faz parte do escopo dos serviços prestados pela **PETRA CONSULTORES**, atividades relacionadas à gestão da *Empresa*, sendo essa atividade de responsabilidade exclusiva de seus administradores.

Este Laudo é de âmbito público e foi desenvolvido exclusivamente com a finalidade de suportar as informações contidas no Plano de Recuperação Judicial do processo em questão, não sendo aconselhada a análise parcial ou de trechos isolados deste Laudo, bem como a utilização do mesmo para finalidades diferentes do escopo para qual ele foi produzido.

As estimativas constantes deste Laudo foram aprovadas pela administração e gestão da *Empresa* e refletem a expectativa de seus administradores quanto ao desempenho futuro dos negócios, dada a estratégia a ser adotada nos próximos anos, os quais foram projetados em número suficiente para o atendimento do que preceitua o art. 53 – incisos II e III da Lei 11.101/05.

Caso as premissas e projeções não se realizem (por superestimação ou subestimação), a *Empresa* se reserva ao direito de rever as premissas aqui expostas, para adequação à nova realidade econômico-financeira do momento e ao plano de pagamento proposto no Plano de Recuperação Judicial.

3. METODOLOGIA DO ESTUDO ECONÔMICO-FINANCEIRO

Para evidenciar a viabilidade econômico-financeira da proposta apresentada no *PRJ* e demonstrar que os meios empregados são suficientes para garantir a superação da situação de crise da *Recuperanda*, foi utilizada como metodologia a projeção do resultado operacional de forma a demonstrar as disponibilidades atuais, quer de caixa e equivalente caixa, quer de provisionamentos realizados, e a geração de caixa no período proposto para pagamento de seus passivos atestando assim, que haverá recursos suficientes para cumprir com a proposta apresentada aos credores.

As projeções foram realizadas com base nas informações históricas e nas perspectivas da *Empresa* em relação ao comportamento de mercado da bola, competições, custos, e contrapostos aos valores do passivo inscrito no processo de recuperação judicial, tomando-se por base seu perfil de exigibilidade.

Dessa forma, procedemos à projeção do resultado operacional e do fluxo de caixa futuro da *Empresa*, para o período em análise através de variáveis operacionais que afetam o negócio. Consideramos um cenário único de projeções, que representa a operação da *Empresa* conforme as suas reestruturações operacionais e financeiras e a programação e evolução esperada do seu mercado de atuação.



4. PREMISSAS ADOTADAS E RESULTADOS

Para a elaboração das projeções econômico-financeiras, resultado do presente estudo, foi considerado o histórico dos últimos cinco anos apresentados em seus demonstrativos financeiros.

As projeções foram elaboradas desconsiderando o efeito inflacionário em razão do longo prazo projetado, sendo assim, todos os preços foram considerados a valor presente.

Para efeito de remuneração e correção monetária dos saldos dos credores consideramos os critérios elencados no Plano de Recuperação Judicial correspondente a respectiva classe de cada credor.

Para melhor visualização, as rubricas de cada demonstrativo apresentam seus valores com as casas decimais suprimidas. Ademais, estão sendo apresentadas de forma aglutinada nos demonstrativos e detalhadas nas premissas de projeção.

A seguir, as principais premissas adotadas para elaboração da Projeção Econômica e da Projeção Financeira:

4.1. PROJEÇÕES ECONÔMICAS E FINANCEIRAS

4.1.1. RECEITAS

A base utilizada para a projeção da receita bruta foi o planejamento estratégico, que por sua vez se lastreou na estratégia de recuperação adotada pela *Recuperanda*.

O SANTA CRUZ possui quatro grandes grupos de Receitas são eles:

4.1.1.1. TRANSMISSÕES (TV E MÍDIAS DIGITAIS)

Refere-se as receitas auferidas com os direitos de transmissão pagos pelas empresas de comunicação (rádio, tv, *streaming*, etc) que adquirem os direitos de transmissão das competições as quais estimamos a participação da *Recuperanda*.

Consideramos o SANTA CRUZ recebendo os direitos de transmissão oriundos de sua participação nos principais campeonatos nacionais, regionais e locais como: Campeonato Brasileiro, Copa do Brasil, Copa do Nordeste e Campeonato Pernambucano, o percentual planejado para as a Receita Bruta auferida com Transmissões (TV e Mídias Digitais) é de 23% da Receita Bruta Total do SANTA CRUZ.



4.1.1.2. MARKETING E COMERCIAL

Refere-se as receitas auferidas com patrocínios, apoios, projetos incentivados, licenciamento e *royalties* da marca SANTA CRUZ.

Consideramos o percentual planejado de 36% da Receita Bruta Total do SANTA CRUZ, como Receita Bruta auferida com Marketing e Comercial.

4.1.1.3. COMPETIÇÕES E DIAS DE JOGO

Refere-se as receitas auferidas com a bilheteria em dias de Jogos, assim como as receitas auferidas com o programa sócio-torcedor do SANTA CRUZ.

Consideramos o percentual planejado de 35% da Receita Bruta Total do SANTA CRUZ, como Receita Bruta auferida com Competições e Dias de Jogo.

4.1.1.4. NEGOCIAÇÕES

Refere-se as receitas auferidas com as negociações dos atletas e direitos federativos.

Consideramos o percentual planejado de 1% da Receita Bruta Total do SANTA CRUZ, como Receita Bruta auferida com Competições e Dias de Jogo.

4.1.1.5. CLUBE SOCIAL

Refere-se as receitas auferidas com o clube social, ou seja, utilização das piscinas, escolinha de futebol, prática esportiva, eventos sociais etc.

Consideramos o percentual planejado de 4% da Receita Bruta Total do SANTA CRUZ, como Receita Bruta auferida com Clube Social.

4.1.2. DEDUÇÕES DA RECEITA

Refere-se aos valores deduzidos das Receitas auferidas a título de impostos e contribuições.

Foram adotadas alíquotas separadas de impostos, contribuições conforme legislação vigente conforme demonstrado abaixo:

- Sob as Receitas auferidas com Direitos de Transmissão consideramos as alíquotas de 5% referente ao INSS, 5% referente ao FENAPAF e 6% referente ao FPF, totalizando 16% de dedução;



- Sob as Receitas auferidas com patrocínio consideramos a alíquota de 5% referente ao INSS.

4.1.3. CUSTOS

Refere-se aos gastos diretamente alocados a atividade fim do SANTA CRUZ.

Foram alocados como Custos os gastos inerentes a folha de pagamento do futebol como salário bruto, provisão para férias e 13º salário, encargos sociais, além do direito de imagem, auxílio moradia e outras despesas correlatas.

4.1.4. DESPESAS OPERACIONAIS

A base utilizada para a projeção das despesas operacionais foi o planejamento estratégico, que por sua vez se lastreou na estratégia de recuperação adotada pela *Recuperanda*.

O SANTA CRUZ possui quatro grandes grupos de Despesas Operacionais, são eles:

4.1.4.1. PESSOAL

Consideramos os gastos inerentes a folha de pagamentos da administração, do clube social e demais esportes, contemplando as rubricas de salário bruto, provisão para férias e 13º terceiro, encargos sociais (INSS e FGTS) etc.

4.1.4.2. SERVIÇOS

Consideramos os gastos com a contratação de serviços prestados por pessoa física ou jurídica como segurança, manutenção, serviços gerais, consultorias, assessorias, auditorias, jurídico etc.

4.1.4.3. DESPESAS COM MATERIAIS, INSUMOS E MANUTENÇÃO

Consideramos os gastos alocados para compra de materiais de uso e consumo, insumos para a produção dos alimentos servidos aos atletas e a manutenção do gramado do estádio do SANTA CRUZ.

4.1.4.4. ATLETAS, JOGOS E COMPETIÇÕES

Consideramos os gastos com taxas, impostos, segurança, ambulância, controle de acesso, emissão e venda de ingressos, transporte etc. todos incorridos em dias de jogos e competições.



4.1.5. OUTRAS RECEITAS

Refere-se as outras receitas auferidas pelo SANTA CRUZ com aluguel do estádio para eventos e também das áreas da piscina, quadra, espaços comerciais, mecanismo de solidariedade da FIFA, timemania etc.

4.1.6. GERAÇÃO DE CAIXA OPERACIONAL

Com base no Resultado Líquido apresentado na DEMONSTRAÇÃO PROJETADA DO RESULTADO, foram efetuados alguns ajustes com o objetivo de eliminar o efeito existente entre o Regime de Competência e o Regime de Caixa, encontrando assim, a GERAÇÃO DE CAIXA OPERACIONAL do negócio para fazer frente à dívida.

4.1.7. AMORTIZAÇÃO DE DÍVIDAS

Foram considerados os critérios elencados no Plano de Recuperação Judicial para pagamento da dívida (concursoal e extraconcursoal) ao longo do período projetado.

4.1.8. CAPTAÇÃO DE RECURSOS LÍQUIDOS

A necessidade de Capital de Giro – Captação de Recursos Líquidos apontada nas projeções abaixo prevê uma remuneração a uma taxa de 12% a.a. e poderá se dar através das modalidades de captação de Linha de Crédito Corporativo, venda de ativos conforme previsto no PRJ, renegociação de créditos Não Sujeitos, entre outras.



5. DEMONSTRAÇÃO PROJETADA DO RESULTADO

ANO PROJEÇÃO	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10	ANO 11	ANO 12
Receita Operacional Bruta	16.438.500	16.438.500	16.438.500	16.438.500	16.438.500	16.438.500	16.438.500	16.438.500	16.438.500	16.438.500	16.438.500	16.438.500
Transmissões (TV E Mídias Digitais)	3.800.000	3.800.000	3.800.000	3.800.000	3.800.000	3.800.000	3.800.000	3.800.000	3.800.000	3.800.000	3.800.000	3.800.000
Marketing E Comercial	5.969.000	5.969.000	5.969.000	5.969.000	5.969.000	5.969.000	5.969.000	5.969.000	5.969.000	5.969.000	5.969.000	5.969.000
Competições e Dias De Jogo	5.775.000	5.775.000	5.775.000	5.775.000	5.775.000	5.775.000	5.775.000	5.775.000	5.775.000	5.775.000	5.775.000	5.775.000
Negociações	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000	200.000
Clube Social	694.500	694.500	694.500	694.500	694.500	694.500	694.500	694.500	694.500	694.500	694.500	694.500
(-) Deduções sobre a Receita	(475.670)	(475.670)	(475.670)	(475.670)	(475.670)	(475.670)	(475.670)	(475.670)	(475.670)	(475.670)	(475.670)	(475.670)
% sobre Receita Bruta	-3%	-3%	-3%	-3%	-3%	-3%	-3%	-3%	-3%	-3%	-3%	-3%
Receita Operacional Líquida	15.962.830	15.962.830	15.962.830	15.962.830	15.962.830	15.962.830	15.962.830	15.962.830	15.962.830	15.962.830	15.962.830	15.962.830
(-) Custos	(6.396.230)	(6.396.230)	(6.396.230)	(6.396.230)	(6.396.230)	(6.396.230)	(6.396.230)	(6.396.230)	(6.396.230)	(6.396.230)	(6.396.230)	(6.396.230)
% sobre Receita Líquida	-40%	-40%	-40%	-40%	-40%	-40%	-40%	-40%	-40%	-40%	-40%	-40%
(-) Despesas Operacionais	(4.519.073)	(4.519.073)	(4.519.073)	(4.519.073)	(4.519.073)	(4.519.073)	(4.519.073)	(4.519.073)	(4.519.073)	(4.519.073)	(4.519.073)	(4.519.073)
Pessoal	(1.215.093)	(1.215.093)	(1.215.093)	(1.215.093)	(1.215.093)	(1.215.093)	(1.215.093)	(1.215.093)	(1.215.093)	(1.215.093)	(1.215.093)	(1.215.093)
Serviços	(126.000)	(126.000)	(126.000)	(126.000)	(126.000)	(126.000)	(126.000)	(126.000)	(126.000)	(126.000)	(126.000)	(126.000)
Negociações	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Despesas Materiais, Insumos e Manut.	(2.485.900)	(2.485.900)	(2.485.900)	(2.485.900)	(2.485.900)	(2.485.900)	(2.485.900)	(2.485.900)	(2.485.900)	(2.485.900)	(2.485.900)	(2.485.900)
Atletas, Jogos E Competições	(692.080)	(692.080)	(692.080)	(692.080)	(692.080)	(692.080)	(692.080)	(692.080)	(692.080)	(692.080)	(692.080)	(692.080)
Outras Despesas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
% sobre Receita Líquida	-28%	-28%	-28%	-28%	-28%	-28%	-28%	-28%	-28%	-28%	-28%	-28%
(+) Outras Receitas	4.890.000	1.090.000	1.090.000	1.090.000	1.090.000	1.090.000	1.090.000	1.090.000	1.090.000	1.090.000	1.090.000	1.090.000
EBITDA	9.937.527	6.137.527	6.137.527	6.137.527	6.137.527	6.137.527	6.137.527	6.137.527	6.137.527	6.137.527	6.137.527	6.137.527
% sobre Receita Líquida	62%	38%	38%	38%	38%	38%	38%	38%	38%	38%	38%	38%
(-) Despesas Financeiras	(1.111.151)	(471.093)	(1.147.502)	(3.300.227)	(5.475.961)	(4.309.140)	(2.393.925)	(2.951.176)	(3.587.033)	(4.312.304)	(5.139.284)	(6.082.058)
Despesas Bancárias	(7.200)	(7.200)	(7.200)	(7.200)	(7.200)	(7.200)	(7.200)	(7.200)	(7.200)	(7.200)	(7.200)	(7.200)
Juros	(103.951)	(463.893)	(1.140.302)	(3.293.027)	(5.468.761)	(4.301.940)	(2.386.725)	(2.943.976)	(3.579.833)	(4.305.104)	(5.132.084)	(6.074.858)
% sobre Receita Líquida	-1%	-3%	-7%	-21%	-34%	-27%	-15%	-18%	-22%	-27%	-32%	-38%
(=) Resultado do Período	9.826.376	5.666.434	4.990.025	2.837.300	661.566	1.828.387	3.743.602	3.186.351	2.550.494	1.825.223	998.243	55.469
% sobre Receita Líquida	62%	36%	31%	18%	4%	12%	24%	20%	16%	11%	6%	0%



6. DEMONSTRAÇÃO PROJETADA DO FLUXO DE CAIXA

ANO PROJEÇÃO	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7	ANO 8	ANO 9	ANO 10	ANO 11	ANO 12
Saldo Inicial de Caixa	-	3.054.261	2.646.291	3.793.192	1.008	149.081	233.977	234.146	245.481	270.921	313.979	378.848
Resultado do Período	9.826.376	5.666.434	4.990.025	2.837.300	661.566	1.828.387	3.743.602	3.186.351	2.550.494	1.825.223	998.243	55.469
Ajustes Não Envolvendo Caixa	111.151	471.093	1.147.502	3.300.227	5.475.961	4.309.140	2.393.925	2.951.176	3.587.033	4.312.304	5.139.284	6.082.058
Geração de Caixa Operacional	9.937.527	9.191.788	8.783.818	9.930.719	6.138.535	6.286.608	6.371.504	6.371.673	6.383.008	6.408.448	6.451.506	6.516.375
Captação de Recursos Líquidos	-	-	-	51.424	7.545.540	3.417.301	(1.423.302)	(854.886)	(204.925)	537.966	1.386.756	2.278.101
Amortização de Dívidas	(6.883.266)	(6.545.497)	(4.990.626)	(9.981.135)	(13.534.994)	(9.469.932)	(4.714.055)	(5.271.306)	(5.907.163)	(6.632.434)	(7.459.414)	(8.325.497)
Juros Concursais	(40.507)	(29.907)	(135.202)	(120.852)	(106.422)	(91.992)	(77.562)	(63.132)	(48.702)	(34.271)	(19.841)	(5.511)
Classe I	(40.507)	(5.957)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Classe III	-	(20.512)	(115.861)	(103.502)	(91.144)	(78.785)	(66.427)	(54.068)	(41.710)	(29.351)	(16.993)	(4.720)
Classe IV	-	(3.438)	(19.422)	(17.350)	(15.278)	(13.207)	(11.135)	(9.063)	(6.992)	(4.920)	(2.849)	(791)
Juros Extraconcursais	(63.444)	(433.986)	(1.005.020)	(3.172.175)	(5.362.339)	(4.209.948)	(2.309.164)	(2.880.844)	(3.531.131)	(4.270.832)	(5.112.243)	(6.069.347)
Extraconcursal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tributos Federais	(63.444)	(318.469)	(684.196)	(2.617.814)	(4.542.330)	(3.087.765)	(2.309.164)	(2.880.844)	(3.531.131)	(4.270.832)	(5.112.243)	(6.069.347)
Tributos Estadual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tributos Municipal	-	(115.517)	(320.824)	(554.361)	(820.009)	(1.122.184)	-	-	-	-	-	-
Amortização Concursais	(5.718.669)	(2.936.025)	(460.144)	(460.144)	(460.144)	(460.144)	(460.144)	(460.144)	(460.144)	(460.144)	(460.144)	(383.453)
Classe I	(5.718.669)	(2.859.334)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Classe III	-	(65.681)	(394.084)	(394.084)	(394.084)	(394.084)	(394.084)	(394.084)	(394.084)	(394.084)	(394.084)	(328.403)
Classe IV	-	(11.010)	(66.060)	(66.060)	(66.060)	(66.060)	(66.060)	(66.060)	(66.060)	(66.060)	(66.060)	(55.050)
Amortização Extraconcursais	(1.060.647)	(3.145.579)	(3.390.180)	(6.227.964)	(7.606.089)	(4.707.848)	(1.867.186)	(1.867.186)	(1.867.186)	(1.867.186)	(1.867.186)	(1.867.186)
Extraconcursal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tributos Federais	(1.060.647)	(1.754.038)	(1.998.639)	(4.836.423)	(6.214.548)	(3.316.307)	(1.867.186)	(1.867.186)	(1.867.186)	(1.867.186)	(1.867.186)	(1.867.186)
Tributos Estaduais	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tributos Municipais	-	(1.391.541)	(1.391.541)	(1.391.541)	(1.391.541)	(1.391.541)	-	-	-	-	-	-
Saldo Final de Caixa	3.054.261	2.646.291	3.793.192	1.008	149.081	233.977	234.146	245.481	270.921	313.979	378.848	468.979



7. CONCLUSÃO

Este Laudo Econômico-Financeiro foi elaborado com base em premissas que permitiram a estimativa da projeção do resultado econômico e dos fluxos de caixa para o período futuro de 12 (doze) anos.

Considerando que as premissas sejam implementadas e cumpridas pela *Empresa*, com base na demonstração projetada do resultado econômico e dos fluxos de caixa, conclui-se pela viabilidade econômico-financeira do Plano de Recuperação Judicial apresentado *pela Recuperanda*.

Finalizando o presente Laudo, entendemos ter atingido o objetivo almejado, mantendo-nos à disposição para eventuais esclarecimentos que julgarem necessários.

Atenciosamente,

PETRA CONSULTORES LTDA.

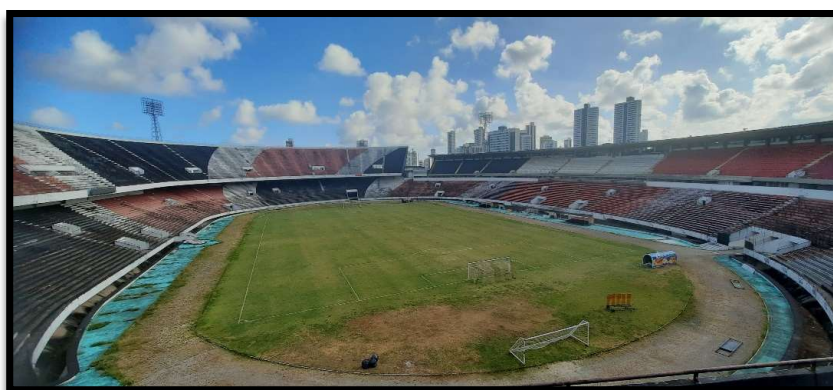


Petrus Alexsandro Queiroz dos Santos
CRC-PE 17.247/O-3



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE BENS E ATIVOS

(SANTA CRUZ FUTEBOL CLUBE)



(*) Nota: O presente trabalho é composto de 30 (trinta) páginas, sendo as Folhas de Resumo e o Resultado final assinadas pelo engenheiro.

RECIFE, NOVEMBRO DE 2022

Página 1 de 30

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERICIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: @recife.eng



SUMÁRIO

1	FOLHA RESUMO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO	3
2	OBJETIVO	4
3	APRESENTAÇÃO	4
3.1	SANTA CRUZ FUTEBOL CLUBE	4
3.2	ESTÁDIO JOSÉ DO REGO MACIEL – “MUNDÃO DO ARRUDA”	5
4	DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO	8
5	METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL	9
6	FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA	10
7	RESPONSABILIDADE DE PUBLICAÇÃO	14
8	DOCUMENTAÇÃO	14
9	CALCULOS AVALITÓRIOS	14
10	CONCLUSÃO	20
11	TERMO DE ENCERRAMENTO	21
12	ANEXOS	22
12.1	ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA – ART	22



Página 2 de 30

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERICIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: @recife.eng



1 FOLHA RESUMO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO

Solicitante: SANTA CRUZ FUTEBOL CLUBE – CNPJ: 10.996.999/0001-24

Objetivo da Avaliação: IMOBILIZADO

Endereço completo do Imóvel: AVENIDA BEBERIBE, 1285 – ARRUDA - RECIFE/PE

Tipologia do imóvel: MÓVEIS/UTENSÍLIOS, MÁQUINAS/EQUIPAMENTO E VEÍCULOS.

Resultado da Avaliação:

VALOR DE COMPRA E VENDA:

R\$ 1.463.979,28(hum milhão, quatrocentos e sessenta e tres mil, novecentos e setenta e nove reais e vinte e oito centavos)

Recife, 19 de Novembro de 2022.

ART Nº PE202208772845(Anotação de Responsabilidade Técnica)
MATHEUS MEDEIROS DE MACEDO
ENGENHEIRO CIVIL
ESPECIALISTA AUDITORIA, AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
CREA PE1816748803

Página 3 de 30

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: @recife.eng



Página 3 de 30



2 OBJETIVO

O objetivo deste presente laudo é estabelecer os valores de mercado dos veículos e bens/equipamentos de propriedade do SANTA CRUZ FUTEBOL CLUBE sob o CNPJ nº 10.996.999/0001-24, na data base NOVEMBRO/2022.

3 APRESENTAÇÃO

3.1 SANTA CRUZ FUTEBOL CLUBE

O Santa Cruz Futebol Clube (mais conhecido como Santa Cruz, de monograma SCFC) é um clube multiesportivo brasileiro sediado na cidade do Recife. Fundado no dia 3 de fevereiro de 1914, é um dos mais tradicionais e populares clubes de futebol de Pernambuco e do Nordeste brasileiro.

Dentre as suas principais conquistas estão um Campeonato Brasileiro - Série C, uma Copa do Nordeste e um Torneio Hexagonal Norte-Nordeste. Entre os títulos estaduais destacam-se 29 Campeonatos Pernambucanos, dentre os quais três foram Supercampeonatos, sendo o único time de Pernambuco a ser Tri-SuperCampeão e ter cinco conquistas da Copa Pernambuco. O Santa Cruz ainda ostenta o título de Fita Azul, honraria de mérito concedida ao clube que conclui de maneira invicta disputas contra times internacionais, realizada em março de 1979.

Tendo sido criado por um grupo de 11 meninos do Recife, a ideia do nome Santa Cruz adveio do pátio da Igreja de Santa Cruz, onde este grupo de jovens, com idades entre 14 e 16 anos, costumava jogar futebol, afinal, naquela época não existiam campos, uma vez que o esporte ainda era considerado da elite.

Na reunião, definiu-se o nome da nova agremiação como sendo "Santa Cruz Foot-Ball Club". As cores escolhidas foram o branco e o preto. Em 1915, o Santa adotou o vermelho, tornando-se tricolor. O historiador Leonardo Dantas afirma que o Santa Cruz sempre teve empatia popular e é um clube ligado à juventude, congregando todas as classes e raças. As três cores refletem essas características, tendo o preto ligação com a raça negra, o branco com a raça caucasiana e o vermelho ligando-se aos povos indígenas.

Em 1943, o dirigente Aristófanos de Andrade conseguiu alugar um terreno próximo às ruas Beberibe e das Moças, onde muitos anos depois seria instalado o Estádio José do Rego Maciel, denominado Arruda. Na década de 1940, a equipe levantou três títulos do Campeonato Pernambucano (1940, 1946 e 1947) antes de passar dez anos em jejum.

Página 4 de 30

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: @recife.eng



Página 4 de 30



Na década de 1970, a torcida tricolor teve mais um motivo para comemorar: a inauguração do Arruda. O estádio, cujo terreno havia sido posto a venda em 1952 pelo proprietário, recebeu o nome de José do Rego Maciel, por ter sido este o prefeito na época em que o Santa Cruz recebeu da prefeitura a posse definitiva do terreno, em 1954. Somente em 1965, com a venda de cadeiras cativas e títulos patrimoniais, é que o Tricolor começou a construir seu estádio.

A partida inaugural do Arruda ocorreu no dia 4 de julho de 1972. O jogo comemorativo foi contra o Flamengo do Rio de Janeiro, e o Santa entrou em campo com a seguinte escalação: Detinho; Ferreira, Sapatão, Rivaldo e Cabral (Botinha); Erb e Luciano; Cuíca (Beto), Fernando Santana (Zito), Ramón e Betinho. O Flamengo esteve formado por: Renato; Moreira, Chiquinho, Tinho e Wanderlei; Zanata e Zé Mário (Liminha); Vicente (Dionísio), Caio (Ademir), Doval (Fio) e Arilson. A partida terminou com um empate sem gols. A renda foi de CR\$ 193.834,00, com um público total de 57.688 pagantes.

No dia 1º de abril de 1982, o Estádio do Arruda teve sua ampliação finalizada, podendo receber até 80.000 pessoas. Em sua inauguração recebeu 76.636 pagantes. Posteriormente, em função dos novos parâmetros de conforto e segurança estabelecidos pela FIFA, o Arruda viu a sua capacidade diminuída para cerca de 60.044 pessoas.

3.2 ESTÁDIO JOSÉ DO REGO MACIEL – “MUNDÃO DO ARRUDA”

O Estádio José do Rego Maciel (conhecido popularmente como Estádio do Arruda ou Arrudão, ou ainda Mundão do Arruda) é um estádio de futebol localizado em Recife, estado de Pernambuco, Brasil. Pertencente ao Santa Cruz Futebol Clube, tem atualmente capacidade para 60.044 espectadores.

O maior estádio de Pernambuco e entre os dez maiores da América do Sul, o Estádio do Arruda, é um dos principais estádios do Brasil. Em Pernambuco, para além do tamanho, é considerado um dos melhores estádios do nordeste e do Brasil de acordo com o site WorldStadiums, concorrendo de perto com os estádios públicos do Castelão (Fortaleza-CE) e Fonte Nova (Salvador-BA).

O estádio foi construído pensando na mobilidade do espectador, dispendo de uma elevação mais suave dos degraus que facilita o acesso dos torcedores. A visibilidade do estádio é de 100%, não existindo alambrado, o que proporciona uma das melhores visões do campo de jogo do país. A acústica também é uma das melhores, sendo o som emitido no anel inferior projetado para o campo de jogo pelo anel superior funcionando como um amplificador do burburinho da torcida. Além disso, é dotado de um estacionamento para 400 veículos e 35 ônibus.

O estádio supracitado já foi palco de vários jogos internacionais, tais como a Minicopa do Mundo, Copa América 1989, Eliminatórias da Copa do Mundo e amistosos da Seleção brasileira. Recebeu, recentemente, em 2009, mais um jogo das Eliminatórias da Copa e foi avaliado com nota 9,5 no quesito organização pela Confederação Brasileira de Futebol.

Página 5 de 30

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: [@recife.eng](https://www.instagram.com/recife.eng)



Página 5 de 30



O Santa Cruz passou por muitos bairros do Recife antes de se estabelecer no atual. Sua primeira sede foi num sobrado da Rua Glória nº 140. Posteriormente, esteve na Rua do Imperador, Estrada de Belém e, finalmente, Avenida Beberibe nº 1285, sede atual no bairro do Arruda.

Apenas em 1943, o Santa Cruz iniciou seu processo de implantação no bairro do Arruda ao alugar um terreno entre a Avenida Beberibe e a Rua das Moças, que até então vinha sendo utilizado pelo Centro Esportivo Tabajaras, um clube suburbano de muito peso. Como o local, propriedade particular do Industrial Arthur Lundgren, fundador das Casas Pernambucanas, era bastante cobiçado, o Santa Cruz, através de Aristóфанes de Andrade e do médico Gonçalo de Melo, apressou-se em adquiri-lo, tendo pago Cr\$ 1.000,00 (hum mil cruzeiros) ao Tabajaras que possuía uma loja de artigos esportivos.

No mesmo ano foi comprada uma casa na Avenida Beberibe que, quando reformada, acabou servindo como sede para o clube. Neste ano foi criada uma comissão pró-sede que, após grande campanha, obteve expressivo valor para aquisição da sede. Na presidência do clube, Aristóфанes de Andrade trabalhou obstinadamente para que o local passasse para os domínios tricolores. Desse modo, o Santa Cruz finalmente conseguiu comprar o terreno com apoio dos seus torcedores, um local onde mais adiante seria construído o estádio coral.

Em 1954, José do Rego Maciel – que hoje empresta seu nome ao estádio – dava condições para que o Santa Cruz se apossasse definitivamente do terreno. Ele atraiu investidores como o banco bandepe para construção do estádio. Nesse ano começou a ser construído o que hoje se chama de Repúblicas Independentes do Arruda. Muitas campanhas foram feitas junto aos torcedores, porém o estádio foi financiado pelo banco, que ajudou a construir inicialmente o "Alçapão do Arruda", com arquibancadas de madeira, situado em posição oposta à atual.

No ano de 1965, com a venda de cadeiras cativas e títulos patrimoniais, o clube começou a construir o seu próprio estádio, que só foi possível devido à uma mobilização de torcedores nunca antes vista. As pessoas levavam ao clube todo tipo de material de construção e doavam a sua mão de obra, construindo assim com as próprias mãos o quarto maior estádio particular do mundo. Foi graças a torcida do Santa Cruz que, além de construir a sua casa (estádio), construiu também uma das histórias mais bonitas do futebol brasileiro, pois o Arruda foi construído a suor, sangue e lágrimas de seus torcedores. O terreno onde hoje está situado o estádio do Arruda foi doado pelo Coronel Frederico João Lundgren.

Página 6 de 30

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: [@recife.eng](https://www.instagram.com/recife.eng)



Página 6 de 30





No dia 4 de junho de 1972, num amistoso contra o Flamengo do Rio de Janeiro, o Estádio do Arruda foi inaugurado oficialmente, contando com a presença de 64 mil pessoas, como descreveu o Diário da Noite no dia seguinte:

"Um misto de futebol exibição e competição foi o que realizaram, ontem no Arruda, as equipes do Santa Cruz e do Flamengo do Rio, na festa de inauguração do estádio José do Rego Maciel, o Mundão do Arruda".

Em 1º de agosto de 1982 foi inaugurado o anel superior. O Mundão do Arruda passou a ter capacidade elevada para 110.000 pessoas. Em 2000, todos os estádios brasileiros tiveram sua capacidade reduzida para a metade, tendo a capacidade do Arruda reduzido de 110.000 pessoas para 65.000, e atualmente é de 60.044.

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: @recife.eng



	
<p>Foto da década de 1980 onde o estádio já tinha concluído sua última ampliação - FOTO: DIÁRIO DE PERNAMBUCO/ACERVO</p>	<p>Foto atual do estádio com a mesma configuração da década de 1980 FOTO: JC ONLINE/ACERVO</p>

4 DESENVOLVIMENTO DO TRABALHO

Esta avaliação tem como pressuposto básico a autenticidade dos dados e documentos fornecidos por terceiros e responsáveis indicados pelo SANTA CRUZ FUTEBOL CLUBE.

A primeira etapa desse trabalho foi a base de planejamento, onde foram abordados em conjunto com os responsáveis indicados pelo SANTA CRUZ FUTEBOL CLUBE, os seguintes pontos:

- Disponibilidade das informações e recursos necessários ao desenvolvimento do trabalho;
- Outros esclarecimentos pertinentes ao trabalho.

Página 8 de 30

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: @recife.eng



Página 8 de 30



No dia 04/11/2022, foi realizada a fase de vistorias físicas, etapa na qual, Cesar, arquiteto do Santa Cruz, nos acompanhou no ARRUDA afim de fazer os registros fotograficos dos bens do imobilizado, um a uma, a fim de se levantar e registrar as características e os estado de cada um deles.

O relatório, etapa posterior a vistoria, é respaldado em metodologia consagrada, sendo também executada com base em informações coletadas na fase de planejamento e da vistoria, os quais presumimos serem corretas.

A última etapa do trabalho é constituída na apresentação dos resultados alcançados e entendimento dos procedimentos e critérios adotados, bem como os valores estabelecidos, para em seguida, proceder-se a emissão desse laudo.

5 METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL

Para realizar a avaliação de moveis e utensilios, na maioria das vezes precisamos recorrer a métodos de depreciação de bens para obter o valor de mercado destes, pois o mercado de usados é muito restrito ou inexistente de modo a impossibilitar a realização das avaliações por meio da inferência estatística ou mesmo por fatores como ocorrem com os imóveis.

Desta forma, dentre os vários métodos de depreciação de máquinas e equipamentos optou-se pelo método de Caires, por ser um método consagrado, difundido, e bastante utilizado no meio dos avaliadores de bens móveis.

Porém, a experiência prática mostra que este método, assim como os demais métodos de depreciação de moveis e utensilios têm seus pontos fracos e em alguns casos não conseguem refletir o real valor de mercado de um determinado bem.

Para suprir esta deficiência foi sugerido a utilização conjunta de duas metodologias consagradas e frequentemente utilizadas na área de engenharia de avaliações, que são: o método de Caires e o método de Ross-Heidecke.

A ideia é adicionar o parâmetro estado de conservação, abordado no método de Ross-Heidecke, ao método de Caires de modo que o parâmetro estado de conservação ajuste o valor da máquina ou equipamento para o realizado no mercado de usados.

É importante lembrar que os outros dois parâmetros utilizados por RossHeidecke, idade aparente e vida útil, já são abordados na metodologia de Caires e, portanto, não há necessidade de realizar outras alterações ou adaptações.

Página 9 de 30

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: @recife.eng



Página 9 de 30



No trabalho são apresentadas tabelas contendo a listagem de máquinas/equipamentos selecionadas, os valores dos bens novos e de mercado, também são apresentadas as tabelas de depreciação das máquinas e equipamentos das duas metodologias e por fim são apresentadas tabelas com diferenças de valores e percentuais entre os valores obtidos, bem como um gráfico comparativo mostrando qual metodologia aproximou-se mais do valor de mercado dos bens.

6 FUNDAMENTAÇÃO TEÓRICA

Na atualidade é muito considerada a característica de um imóvel, por exemplo, se sua localização tem vista para áreas preservadas, parques, boa vizinhança, entre outros fatores, sendo estes elementos agregadores de valor. Deste modo, pode-se considerar na avaliação de um bem móvel (máquina, equipamento, etc) sua apresentação, aparência, seu estado de conservação, entre outros dados como um item agregador de valor.

Neste momento a metodologia básica a ser usada pelo engenheiro avaliador é o método denominado comparativo de dados de mercado, onde após pesquisa mercadológica o avaliador determina, por processo estatístico, um intervalo de variações do valor do bem (MAIA NETO, 2010:119).

Não sendo possível a adoção dessa metodologia, tratando-se de imobilizado torna-se imperativo o uso de metodologias de depreciação. Para tanto é importante diferenciar valor e preço de um bem.

Segundo a norma brasileira NBR 14653-1 (2001:5) – Avaliação de bens: Procedimentos gerais, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT),

- Preço de um bem é a quantia pela qual se efetua ou se propõe efetuar uma transação envolvendo um bem, um fruto ou um direito sobre ele.
- Valor está intimamente ligado a utilidade do bem.

Conforme Alonso e D'Amato (2009:17), “valor é a expressão de uma necessidade, de um desejo ou de um capricho”.

De acordo com a NBR 14653-1 (2001:5) “o valor de mercado é a quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições do mercado vigente”.

Página 10 de 30

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: @recife.eng



Página 10 de 30



Visto que muitos equipamentos são colocados à venda quando ainda estão em funcionamento, surge a necessidade de esclarecer as diferenças conceituais.

Para Benvenho (2009:2), a avaliação de máquinas e equipamentos tem diferenças conceituais entre o valor de mercado de seu valor em uso e/ou custo de reedição. Aparentemente, ambos tem o mesmo significado, porém o valor em uso implica necessariamente que o bem esteja em operação, ao passo que o custo de reedição pode ser aplicado, também, a bens paralisados.

Segundo a norma brasileira NBR 14653-5 (2006:3) – Avaliação de bens: Máquinas, equipamentos, instalações e bens industriais em geral, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) “valor em uso é o valor de um bem, em condições de operação, no estado atual, como uma parte integrante útil de uma indústria, incluídas, quando pertinentes, as despesas de projeto, embalagem,

imposto, fretes e montagem”.

Todo bem ao ser colocado no mercado para ser negociado tem um valor para a compra e um valor para a venda.

Pode-se encontrar a definição destes valores, como sendo:

- Valor de mercado para compra: valor provável pelo qual o proprietário industrial reporia um bem isolado no mercado, no estado em que se encontra.
- Valor de mercado para a venda: valor provável que o empresário industrial de um bem isolado obteria no mercado para sua venda no estado e no local onde se encontra (NBR 14653-5, 2006:3).

Conforme destacado por Benvenho (2009:03), o valor de mercado é uma quantia financeira que o bem poderia ser negociado no mercado, numa transação normal, ao passo que o valor em uso, calculado pelo método de depreciação, é o valor do bem dentro de um processo produtivo, conforme a importância do mesmo.

Cabe destacar que não serão abordadas as diferenças existentes entre o valor de mercado para a compra e para a venda de um bem por não ser parte do escopo deste trabalho. Desta forma, será considerado simplesmente valor de mercado de um bem em determinado momento.

Não sendo possível encontrar um bem idêntico ao avaliando, deve-se valorar os bens em comparação com bens similares, assim definidos pela NBR 14653-5 (2006:1) “bem similar é o bem com características relevantes na formação de valor equivalentes às do avaliando, tais como função, desempenho operacional e estrutura construtiva”.

Página 11 de 30

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: [@recife.eng](https://www.instagram.com/recife.eng)



Página 11 de 30



Na realização de uma avaliação quando não houver condição de usar o método comparativo direto de dados de mercado há a necessidade de obter o valor de mercado através de metodologias de depreciação.

Dentre a série de métodos que a literatura nos apresenta para o cálculo de depreciação para máquinas/equipamentos está o Método de Caires, cuja ideia central deste método é tentar homogeneizar as diferenças que serão encontradas entre a amostra e o objeto a ser analisado e avaliado (OLIVEIRA, 2003:3).

O método de Caires consiste em aproximar uma curva que determine o valor depreciado para o transcorrer da vida útil do bem, ponderado pela sua idade, valor residual, vida útil e fatores de manutenção e trabalho (BENVENHO, 2009:5).

Segundo Oliveira (2003:2), o método de Caires é o mais utilizado atualmente para avaliação de máquinas e equipamento e tem como base os dados de mercado, daí a enorme abrangência de sua aplicação. Para o desenvolvimento deste método toma-se como base o bem avaliado, a partir daí coletam-se dados de bens similares a ele de forma a compor a amostra. A qualidade da amostra dependerá da quantidade de itens e principalmente da similaridade destes com o bem de referência. Na sequência busca-se o valor de novo para todos os bens envolvidos: o do avaliando e os da amostra.

O critério de depreciação usado no presente trabalho foi concebido por Caires (1978:171) e está apresentado a seguir.

Através desse método, para a determinação do valor de mercado, admite-se a existência de uma Função Depreciação $D(t, \mu, \tau, \eta)$, onde a depreciação é uma função dependente de idade do bem (t), das práticas de manutenção (μ), ou seja, da manutenção que é realizada nas máquinas/equipamentos, do regime de trabalho (τ) a que foi submetido o bem, e da vida útil esperada (η).

Segundo Caires (1978:190), a função depreciação é determinada de acordo com a fórmula:

$$D(t, \mu, \tau, \eta) = \frac{A}{1 + B e^{\phi(\mu, \tau) * C * (t/\eta)}}$$

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: @recife.eng



Coefficiente de trabalho "C τ ": Tem a função de levar em conta as condições de carga de trabalho do equipamento tais como: regime contínuo, intermitente, constantes acionamentos e paradas, rotação alta e/ou baixa, sub ou super utilização em relação às condições de projeto, temperaturas e ambiente corrosivo, entre outros aspectos. Este item é pontuado de acordo com a Tabela 02.

Coeficiente de Trabalho (C τ)	
Nulo	0
Leve	5
Normal	10
Pesado	15
Extremo	20

Coefficiente de Práticas de Manutenção "C μ ": Leva em conta o regime e manutenção aplicado aos equipamentos tais como: sem manutenção, com manutenção corretiva, manutenção preventiva e manutenção preditiva, com equipe própria, terceirizada ou externa. O coeficiente de práticas de manutenção é pontuado de acordo com a Tabela 03.

Coeficiente de Manutenção (C μ)	
Inexistente	0
Deficiente	5
Normal	10
Rigorosa	15
Perfeita	20

Página 13 de 30

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: @recife.eng



Página 13 de 30



7 RESPONSABILIDADE DE PUBLICAÇÃO

O presente trabalho é de uso exclusivo da parte a quem se dirige e para a finalidade específica aqui definida, não sendo aceita qualquer responsabilidade por uso e finalidade diversos. É vedada a publicação integral ou parcial, inclusão em qualquer documento, circular ou declaração sem a devida autorização prévia por escrito.

8 DOCUMENTAÇÃO

O avaliador tomou conhecimento da seguinte documentação, considerada suficiente para a realização do presente trabalho:

- a) NBR Nº 14.653 -5, da Associação Brasileira de Normas Técnicas– ABNT;
- b) Documentação dos ônibus do clube;
- c) Relatório inicial do tombamento do clube.

9 CALCULOS AVALIATORIOS

Os bens inventariados dentro destas rubricas serão avaliados pelo método Hélio de Caires, obedecendo as seguintes premissas:

Vida útil do imobilizado: 10 anos;

Idade considerada: Aparente;

Condição de trabalho: Variável de acordo com o bem;

Condição de manutenção: Variável de acordo com o bem;

Valor residual: 10%;

Ressalva referente aos itens.: Ônibus utilizado método comparativo direto de mercado com dados similares já depreciados e quadros de arte não foram depreciados.

Página 14 de 30

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: @recife.eng



Página 14 de 30



ITEM	AREA	DESCRIÇÃO	QUANT	UNID	INDICADOR	VALOR ESTIMADO (R\$)	VALOR (R\$)	MARK (R\$)	VALOR MÁXIMO (R\$)	VALOR MÍNIMO (R\$)	VALOR VENCIMENTO (R\$)	VALOR CANCELADO (R\$)	VALOR REPROVAÇÃO (R\$)
001	ADMINISTRATIVO	MANUTENÇÃO	2	OP	4	120,00	10	10	10	10	120,00	120,00	120,00
002	ADMINISTRATIVO	MANUTENÇÃO	1	OP	10	100,00	10	10	10	10	100,00	100,00	100,00
003	ADMINISTRATIVO	MANUTENÇÃO	1	OP	10	100,00	10	10	10	10	100,00	100,00	100,00
004	ADMINISTRATIVO	MANUTENÇÃO	1	OP	10	100,00	10	10	10	10	100,00	100,00	100,00
005	ADMINISTRATIVO	MANUTENÇÃO	1	OP	10	100,00	10	10	10	10	100,00	100,00	100,00
006	ADMINISTRATIVO	MANUTENÇÃO	1	OP	10	100,00	10	10	10	10	100,00	100,00	100,00
007	ADMINISTRATIVO	MANUTENÇÃO	1	OP	10	100,00	10	10	10	10	100,00	100,00	100,00
008	ADMINISTRATIVO	MANUTENÇÃO	1	OP	10	100,00	10	10	10	10	100,00	100,00	100,00
009	ADMINISTRATIVO	MANUTENÇÃO	1	OP	10	100,00	10	10	10	10	100,00	100,00	100,00
010	ADMINISTRATIVO	MANUTENÇÃO	1	OP	10	100,00	10	10	10	10	100,00	100,00	100,00
011	ADMINISTRATIVO	MANUTENÇÃO	1	OP	10	100,00	10	10	10	10	100,00	100,00	100,00
012	ADMINISTRATIVO	MANUTENÇÃO	1	OP	10	100,00	10	10	10	10	100,00	100,00	100,00
013	ADMINISTRATIVO	MANUTENÇÃO	1	OP	10	100,00	10	10	10	10	100,00	100,00	100,00
014	ADMINISTRATIVO	MANUTENÇÃO	1	OP	10	100,00	10	10	10	10	100,00	100,00	100,00
015	ADMINISTRATIVO	MANUTENÇÃO	1	OP	10	100,00	10	10	10	10	100,00	100,00	100,00
016	ADMINISTRATIVO	MANUTENÇÃO	1	OP	10	100,00	10	10	10	10	100,00	100,00	100,00
017	ADMINISTRATIVO	MANUTENÇÃO	1	OP	10	100,00	10	10	10	10	100,00	100,00	100,00
018	ADMINISTRATIVO	MANUTENÇÃO	1	OP	10	100,00	10	10	10	10	100,00	100,00	100,00
019	ADMINISTRATIVO	MANUTENÇÃO	1	OP	10	100,00	10	10	10	10	100,00	100,00	100,00
020	ADMINISTRATIVO	MANUTENÇÃO	1	OP	10	100,00	10	10	10	10	100,00	100,00	100,00
021	ADMINISTRATIVO	MANUTENÇÃO	1	OP	10	100,00	10	10	10	10	100,00	100,00	100,00
022	ADMINISTRATIVO	MANUTENÇÃO	1	OP	10	100,00	10	10	10	10	100,00	100,00	100,00
023	ADMINISTRATIVO	MANUTENÇÃO	1	OP	10	100,00	10	10	10	10	100,00	100,00	100,00
024	ADMINISTRATIVO	MANUTENÇÃO	1	OP	10	100,00	10	10	10	10	100,00	100,00	100,00
025	ADMINISTRATIVO	MANUTENÇÃO	1	OP	10	100,00	10	10	10	10	100,00	100,00	100,00
026	ADMINISTRATIVO	MANUTENÇÃO	1	OP	10	100,00	10	10	10	10	100,00	100,00	100,00
027	ADMINISTRATIVO	MANUTENÇÃO	1	OP	10	100,00	10	10	10	10	100,00	100,00	100,00
028	ADMINISTRATIVO	MANUTENÇÃO	1	OP	10	100,00	10	10	10	10	100,00	100,00	100,00
029	ADMINISTRATIVO	MANUTENÇÃO	1	OP	10	100,00	10	10	10	10	100,00	100,00	100,00
030	ADMINISTRATIVO	MANUTENÇÃO	1	OP	10	100,00	10	10	10	10	100,00	100,00	100,00
031	ADMINISTRATIVO	MANUTENÇÃO	1	OP	10	100,00	10	10	10	10	100,00	100,00	100,00
032	ADMINISTRATIVO	MANUTENÇÃO	1	OP	10	100,00	10	10	10	10	100,00	100,00	100,00
033	ADMINISTRATIVO	MANUTENÇÃO	1	OP	10	100,00	10	10	10	10	100,00	100,00	100,00
034	ADMINISTRATIVO	MANUTENÇÃO	1	OP	10	100,00	10	10	10	10	100,00	100,00	100,00
035	ADMINISTRATIVO	MANUTENÇÃO	1	OP	10	100,00	10	10	10	10	100,00	100,00	100,00
036	ADMINISTRATIVO	MANUTENÇÃO	1	OP	10	100,00	10	10	10	10	100,00	100,00	100,00
037	ADMINISTRATIVO	MANUTENÇÃO	1	OP	10	100,00	10	10	10	10	100,00	100,00	100,00
038	ADMINISTRATIVO	MANUTENÇÃO	1	OP	10	100,00	10	10	10	10	100,00	100,00	100,00
039	ADMINISTRATIVO	MANUTENÇÃO	1	OP	10	100,00	10	10	10	10	100,00	100,00	100,00
040	ADMINISTRATIVO	MANUTENÇÃO	1	OP	10	100,00	10	10	10	10	100,00	100,00	100,00
041	ADMINISTRATIVO	MANUTENÇÃO	1	OP	10	100,00	10	10	10	10	100,00	100,00	100,00
042	ADMINISTRATIVO	MANUTENÇÃO	1	OP	10	100,00	10	10	10	10	100,00	100,00	100,00
043	ADMINISTRATIVO	MANUTENÇÃO	1	OP	10	100,00	10	10	10	10	100,00	100,00	100,00
044	ADMINISTRATIVO	MANUTENÇÃO	1	OP	10	100,00	10	10	10	10	100,00	100,00	100,00
045	ADMINISTRATIVO	MANUTENÇÃO	1	OP	10	100,00	10	10	10	10	100,00	100,00	100,00
046	ADMINISTRATIVO	MANUTENÇÃO	1	OP	10	100,00	10	10	10	10	100,00	100,00	100,00
047	ADMINISTRATIVO	MANUTENÇÃO	1	OP	10	100,00	10	10	10	10	100,00	100,00	100,00
048	ADMINISTRATIVO	MANUTENÇÃO	1	OP	10	100,00	10	10	10	10	100,00	100,00	100,00
049	ADMINISTRATIVO	MANUTENÇÃO	1	OP	10	100,00	10	10	10	10	100,00	100,00	100,00
050	ADMINISTRATIVO	MANUTENÇÃO	1	OP	10	100,00	10	10	10	10	100,00	100,00	100,00

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: (81) 9 9715-4915

:@recif.eng



Assinado eletronicamente por: LUCAS RODRIGUES DO CARMO - 20/01/2023 19:55:30
 https://pje.tipe.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23012019553003700000121171423
 Número do documento: 23012019553003700000121171423

ITEM	ÁREA	DESCRIÇÃO	QUANT	UNID	UNID. ORÇ	INDICAR (1)	ORÇ	ORÇ	TRAB. (T)	MAN. (M)	ORÇ	ORÇ	#	DI	VALOR DEFEITO (S)
							RENOVAÇÃO (R)	RENOVAÇÃO (R)			VALOR NOVO (N)	VALOR DEFEITO (S)			
001	BURRUPASSO TÉCNICA	ANEXO 01/02 2 FOLHAS	1	OP	7		84,81	0	5	10	84,81	84,75	0,06		84,75
002	BURRUPASSO TÉCNICA	CADERNO DE FOLHAS COM BARRA	1	OP	4		63,48	0	10	10	63,48	63,30	0,18		63,30
003	ACRÓSSO A SUPERFÍCIES	TRAFEGUE	1	OP	8		112,74	0	10	10	112,74	112,62	0,12		112,62
004	ACRÓSSO A SUPERFÍCIES	ANEXO 01/02 2 FOLHAS	1	OP	7		84,30	0	5	10	84,30	84,20	0,10		84,20
005	ACRÓSSO A SUPERFÍCIES	ANEXO 01/02 2 FOLHAS	1	OP	7		84,30	0	5	10	84,30	84,20	0,10		84,20
006	ACRÓSSO A SUPERFÍCIES	CADERNO DE FOLHAS COM BARRA	1	OP	4		63,48	0	10	10	63,48	63,30	0,18		63,30
007	ACRÓSSO A SUPERFÍCIES	ANEXO 01/02 2 FOLHAS	1	OP	7		84,30	0	5	10	84,30	84,20	0,10		84,20
008	ACRÓSSO A SUPERFÍCIES	ANEXO 01/02 2 FOLHAS	1	OP	7		84,30	0	5	10	84,30	84,20	0,10		84,20
009	ACRÓSSO A SUPERFÍCIES	ANEXO 01/02 2 FOLHAS	1	OP	7		84,30	0	5	10	84,30	84,20	0,10		84,20
010	ACRÓSSO A SUPERFÍCIES	ANEXO 01/02 2 FOLHAS	1	OP	7		84,30	0	5	10	84,30	84,20	0,10		84,20
011	ACRÓSSO A SUPERFÍCIES	ANEXO 01/02 2 FOLHAS	1	OP	7		84,30	0	5	10	84,30	84,20	0,10		84,20
012	ACRÓSSO A SUPERFÍCIES	ANEXO 01/02 2 FOLHAS	1	OP	7		84,30	0	5	10	84,30	84,20	0,10		84,20
013	ACRÓSSO A SUPERFÍCIES	ANEXO 01/02 2 FOLHAS	1	OP	7		84,30	0	5	10	84,30	84,20	0,10		84,20
014	ACRÓSSO A SUPERFÍCIES	ANEXO 01/02 2 FOLHAS	1	OP	7		84,30	0	5	10	84,30	84,20	0,10		84,20
015	ACRÓSSO A SUPERFÍCIES	ANEXO 01/02 2 FOLHAS	1	OP	7		84,30	0	5	10	84,30	84,20	0,10		84,20
016	ACRÓSSO A SUPERFÍCIES	ANEXO 01/02 2 FOLHAS	1	OP	7		84,30	0	5	10	84,30	84,20	0,10		84,20
017	ACRÓSSO A SUPERFÍCIES	ANEXO 01/02 2 FOLHAS	1	OP	7		84,30	0	5	10	84,30	84,20	0,10		84,20
018	ACRÓSSO A SUPERFÍCIES	ANEXO 01/02 2 FOLHAS	1	OP	7		84,30	0	5	10	84,30	84,20	0,10		84,20
019	ACRÓSSO A SUPERFÍCIES	ANEXO 01/02 2 FOLHAS	1	OP	7		84,30	0	5	10	84,30	84,20	0,10		84,20
020	ACRÓSSO A SUPERFÍCIES	ANEXO 01/02 2 FOLHAS	1	OP	7		84,30	0	5	10	84,30	84,20	0,10		84,20

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: mathus@recifengenharia.com.br

Fone: (81) 9 715-4915

@recife.eng



Assinado eletronicamente por: LUCAS RODRIGUES DO CARMO - 20/01/2023 19:55:30

https://pje.tipe.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23012019553003700000121171423

Número do documento: 23012019553003700000121171423

10 CONCLUSÃO

Considerando que as máquinas, móveis/utensílios e veículos tiveram seus valores atuais determinados a partir de cotação de bens iguais ou similares, com a consideração da devida depreciação pelo uso e manutenção, o avaliador conclui que os valores encontrados nos cálculos atendem satisfatoriamente aos objetivos deste trabalho, podendo ser tratado como valor de mercado do ativo imobilizado, e assim o determinam, conforme resumo a seguir:

VALOR DE MERCADO=R\$ 1.463.979,28(hum milhão, quatrocentos e sessenta e tres mil, novecentos e setenta e nove reais e vinte e oito centavos)

ART Nº PE202208772845 (Anotação de Responsabilidade Técnica)
MATHEUS MEDEIROS DE MACEDO ENGENHEIRO CIVIL
ESPECIALISTA AUDITORIA, AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
CREA PE1816748803

Página 20 de 30

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: @recife.eng



Página 20 de 30



11 TERMO DE ENCERRAMENTO

Este laudo de avaliação é composto por 21 páginas mais anexos todas elas rubricadas pelo avaliador.

Recife, 19 de Novembro de 2022.

ART Nº PE202208772845 (Anotação de Responsabilidade Técnica)
MATHEUS MEDEIROS DE MACEDO ENGENHEIRO CIVIL
ESPECIALISTA AUDITORIA, AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

CREA PE1816748803

Página 21 de 30

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: @recife.eng



Página 21 de 30



Assinado eletronicamente por: LUCAS RODRIGUES DO CARMO - 20/01/2023 19:55:30
<https://pje.tje.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23012019553003700000121171423>
Número do documento: 23012019553003700000121171423

Num. 124002424 - Pág. 6

12 ANEXOS

12.1 ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA – ART

Página 1/1

 **Anotação de Responsabilidade Técnica - ART** **CREA-PE** **ART OBRA / SERVIÇO**
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977 **Nº PE20220872845**
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Pernambuco

INICIAL

1. Responsável Técnico
MATEUS MEDEIROS DE MACEDO
Título profissional: ENGENHEIRO CIVIL, AUDITORIA, AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA RNP: 1616748803
Registro: 1616748803PE

2. Dados do Contrato
Empresa contratada: RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA Registro: 0000652393-PE
Contratante: SANTA CRUZ FUTEBOL CLUBE CPF/CNPJ: 10.996.999/0001-24
Avenida BEBERIBE Nº: 1285
Complemento: Bairro: ARRUDA UF: PE CEP: 52130000
Cidade: RECIFE

Contrato: Não especificado Celebrado em: 26/10/2022
Valor: R\$ 13.000,00 Tipo de contratante: Pessoa Jurídica de Direito Privado
Ação Institucional: Outros

3. Dados da Obra/Serviço
Avenida BEBERIBE Nº: 1285
Complemento: Bairro: ARRUDA UF: PE CEP: 52130000
Cidade: RECIFE Previsão de término: 31/12/2022 Coordenadas Geográficas: 0, 0
Data de Início: 01/11/2022 Código: Não Especificado
Finalidade: SEM DEFINIÇÃO CPF/CNPJ: 10.996.999/0001-24
Proprietário: SANTA CRUZ FUTEBOL CLUBE

4. Atividade Técnica

	Quantidade	Unidade
14 - Elaboração		
9 - Avaliação > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > #1.1.9 - DE IMÓVEIS	1,00	un
85 - Vistoria > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > #1.1.9 - DE IMÓVEIS	1,00	un

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deve proceder a baixa desta ART

5. Observações
ELABORAÇÃO DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL DO SANTA CRUZ FUTEBOL CLUBE, ITENS AVALIADOS: ESTÁDIO JOSE DO REGO MACIEL - ARRUDA, TERRENO DA AVENIDA BEBERIBE, 1285 - ARRUDA - RECIFE/PE, MOBILIZAÇÃO/IMÓVEIS E UTENSÍLIOS, MÁQUINAS E EQUIPAMENTOS E VEÍCULOS)

6. Declarações
Cláusula Compromissória: Qualquer conflito ou litígio originado do presente contrato, bem como sua interpretação ou execução, será resolvido por arbitragem, de acordo com a Lei nº. 9.307, de 23 de setembro de 1996, por meio do Centro de Mediação e Arbitragem - CMA vinculado ao CREA-PE, nos termos do respectivo regulamento de arbitragem que, expressamente, as partes declaram concordar
Declaro que estou cumprindo as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no decreto n. 5298/2004.

7. Entidade de Classe
NÃO OPTANTE

8. Assinaturas
Declaro ser verdadeiras as informações acima
Recife, 22 de Novembro de 2022
Local data
MATEUS MEDEIROS DE MACEDO, CPF: 162.933.754-37
SANTA CRUZ FUTEBOL CLUBE, CNPJ: 10.996.999/0001-24

9. Informações
Conforme Art. 4º da Resolução 1025/2009: O registro da ART efetiva-se após o seu cadastro no sistema eletrônico do CREA e o recolhimento do valor correspondente

10. Valor
Valor da ART: R\$ 88,78 Registrada em: 17/11/2022 Valor pago: R\$ 88,78 Nosso Número: 830483205

A validação desta ART pode ser verificada em: <http://crea-pe.aba.com.br/aba/aba.do>, com a chave: 2277Y
Impresso em: 16/11/2022 às 17:10:32 por: 19: 177.223.194

www.crea-pe.org.br CREA-PE@crea-pe.org.br
Tel: (81) 3423-4363 Fax: (81) 3123-4393



RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: @recife.eng



12.2 RELATÓRIO FOTOGRÁFICO DE ALGUNS ITENS DO IMOBILIZADO.



Foto 03: Vista do gerador do clube

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: @recife.eng





Foto 04: Vista parcial do auditorio com detalhe das cadeiras "ARENA MARELLI"



Foto 05: Vista de um dos splits do auditorio



Foto 06: Vista da Televisão na sala do presidente

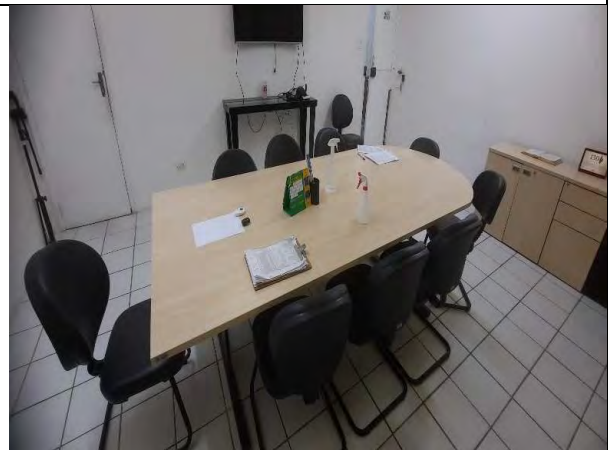


Foto 07: Vista da mesa e das cadeiras na sala do presidente

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: @recife.eng





Foto 08: Vista parcial do sala do vice presidente, onde podemos ver mesa, cadeiras, monitor e SPLIT.



Foto 09: Vista split da sala do vice presidente.



Foto 10: Vista parcial da sala da secretaria



Foto 11: Vista da impressora da sala da secretaria

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: @recife.eng





Foto 12: Vista parcial de parte da sala do financeiro, onde podemos ver, mesa, monitor, impressora e cadeiras.



Foto 13: Vista parcial da sala de compras, onde podemos ver moveis e utensilios diversos.

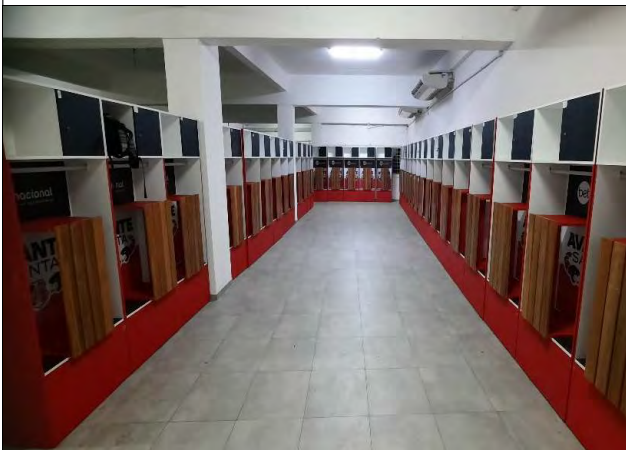


Foto 14: Vista parcial do vestiario do santa cruz

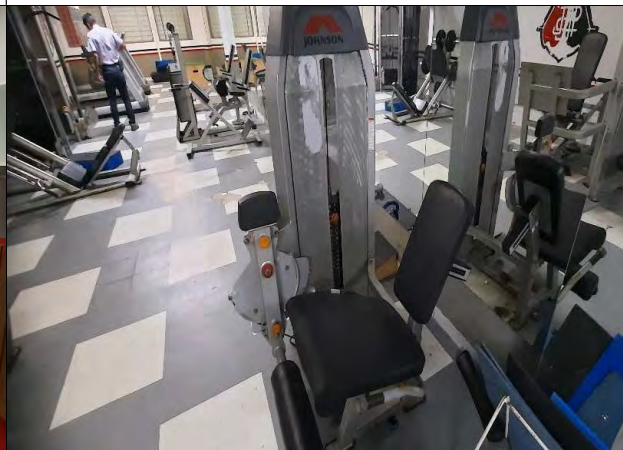


Foto 15: Vista parcial de parte da academia

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: @recife.eng





Foto 16: Vista da mesa de futevessa



Foto 17: Vista parcial de parte da concentração



Foto 18: Vista parcial de parte da concentração



Foto 19: Vista de parte da concentração

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: @recife.eng





Foto 20: Vista de parte do conselho deliberativo



Foto 21: Vista de parte do conselho deliberativo

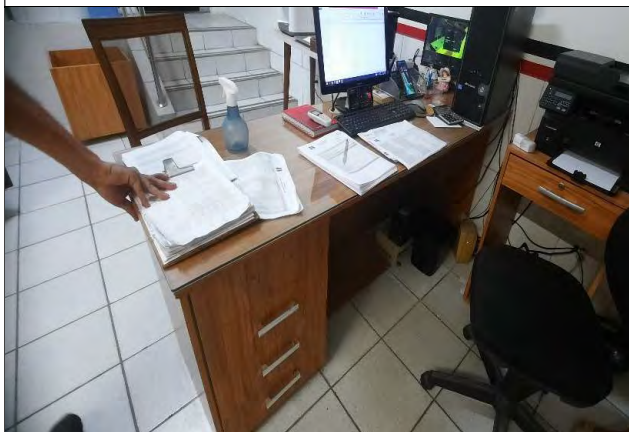


Foto 22: Vista parcial de parte do conselho deliberativo

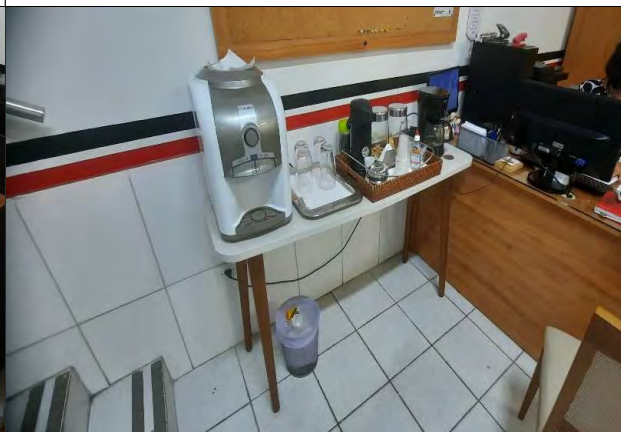


Foto 23: Vista parcial de parte do mobiliário do conselho deliberativo

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: @recife.eng



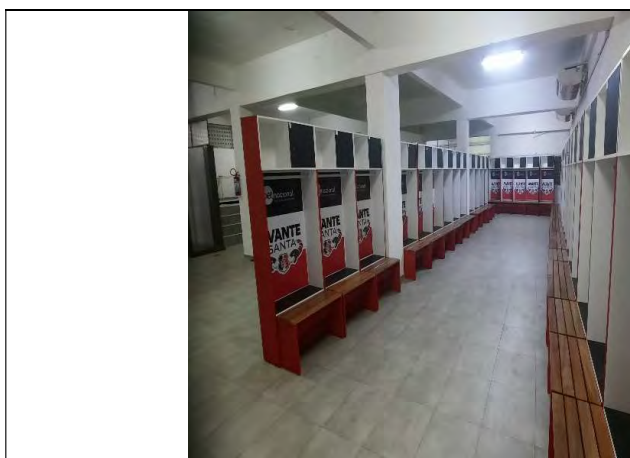


Foto 24: Vestiário dos jogadores

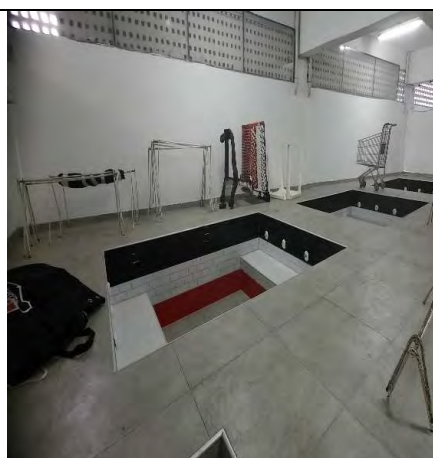


Foto 25: Detalhe da concentração

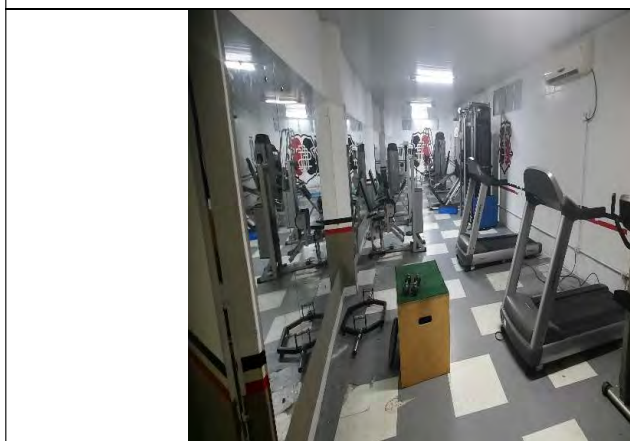


Foto 26: Academia

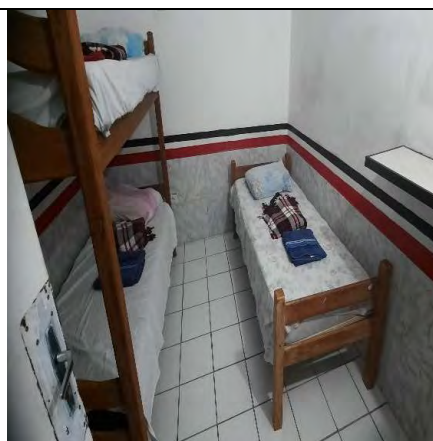


Foto 27: Quarto dos jogadores

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: @recife.eng





Foto 28: Vista piscina

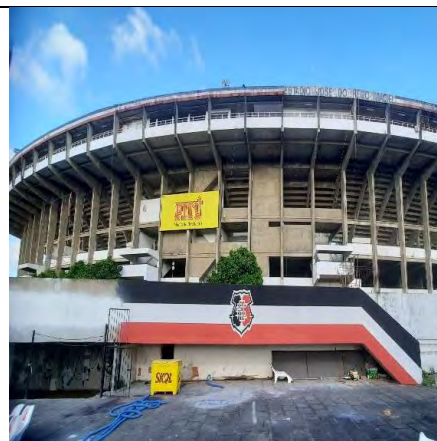


Foto 29: Vista parcial externa do estadio



Foto 30: Auditorio



Foto 31: Clube Social

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERICIAS LTDA

Página 30 de 30

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail:

matheus@recifengenharia.com.br

Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: @recife.eng

Página 30 de 30


RECIFE ENGENHARIA



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

(SANTA CRUZ FUTEBOL CLUBE)



(*) Nota: O presente trabalho é composto de 92 (noventa e duas) páginas, sendo as Folhas de Resumo e o Resultado final assinadas pelo engenheiro.

RECIFE, NOVEMBRO DE 2022

Página 1 de 92

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERICIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: @recife.eng



SUMÁRIO

1	FOLHA RESUMO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO	4
2	APRESENTAÇÃO	6
2.1	IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE	7
2.2	FINALIDADE DO LAUDO	7
2.3	AVALIADOR	7
2.4	PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL	7
2.5	OBJETIVO	8
3	APRESENTAÇÃO	8
3.1	SANTA CRUZ FUTEBOL CLUBE	8
3.2	ESTÁDIO JOSÉ DO REGO MACIEL – “MUNDÃO DO ARRUDA”	9
4	BEM AVALIANDO OBJETO DA AVALIAÇÃO	12
4.1	TIPOLOGIA	12
4.2	DESCRIÇÃO DO TERRENO	12
4.3	DETERMINAÇÃO DAS ÁREAS	13
4.4	CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO	14
4.5	ESTÁDIO JOSÉ DO REGO MACIEL	16
5	PREMISSAS, FATORES LIMITANTES E RESSALVAS	18
6	RESPONSABILIDADE DE PUBLICAÇÃO	19
7	DOCUMENTAÇÃO	19
8	ANÁLISE SETORIAL E DIAGNÓSTICO DE MERCADO	19
9	VISTORIA	20
9.1	ELEMENTOS E SISTEMAS CONSTRUTIVOS INSPECIONADOS	20
10	INDICAÇÃO DO MÉTODO E PROCEDIMENTO UTILIZADO	21
10.1	AVALIAÇÃO DA GLEBA	22
10.1.1	VALOR DO PREÇO UNITÁRIO (R\$/M²) PARA APARTAMENTOS PARADIGMAS	22
10.1.2	ANÁLISE DO MODELO	23
10.1.3	CUSTOS PARA IMPLANTAÇÃO E RECEITA DE VENDAS	30

Página 2 de 92

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERICIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: @recife.eng



10.1.4	FLUXO DE CAIXA/RESULTADO DA AVALIAÇÃO DA GLEBA	33
10.1.5	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO - INVOLUTIVO.....	36
10.1.6	AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS	37
10.1.7	VALOR DA REEDIÇÃO DO ESTÁDIO DO ARRUDA.....	40
10.1.8	CUSTO DE REPRODUÇÃO.	41
10.1.9	FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO X VALOR DE MERCADO	41
10.1.10	VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA	42
11	CONCLUSÃO.....	43
12	TERMO DE ENCERRAMENTO	44
13	ANEXOS.....	45
13.1	ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA – ART	45
13.2	CONJUNTO DE DADOS COLETADOS - URBANO.....	46
13.3	RELATÓRIO FOTOGRÁFICOS.....	47
13.4	RELATÓRIO ESTATÍSTICO.....	56



Página 3 de 92

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERICIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: @recife.eng



1 FOLHA RESUMO DO LAUDO DE AVALIAÇÃO

Solicitante: SANTA CRUZ FUTEBOL CLUBE – CNPJ: 10.996.999/0001-24

Objetivo da Avaliação: VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL

Endereço completo do Imóvel: AVENIDA BEBERIBE, 1285 – ARRUDA - RECIFE/PE

Descrição das Áreas (m²): ÁREA DA GLEBA: 58.441,13m²

Tipologia do imóvel: IMÓVEL COM TIPOLOGIA DE ESTABELECIMENTO URBANO

Idade do imóvel: + 40 ANOS

Idade Aparente: 25 ANOS

Data da vistoria: 01/11/2022

Resultado da Avaliação:

DESCRIÇÃO	ÁREA (M ²)	VALOR (R\$)	UNITÁRIO (R\$/m ²)
TERRENO	58.441,13	120.752.232,00	2.066,22
EDIFICAÇÃO	40.896,62	373.571.424,00	9.134,53
TOTAL	99.337,75	494.323.656,00	4.976,19

VALOR DE COMPRA E VENDA: R\$ 495.000.000,00 (quatrocentos e noventa e cinco milhões de reais)

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA: R\$ 415.000.000,00 (quatrocentos e quinze milhões de reais)

* Valor arredondado de acordo com o item 6.8.1 da NBR n°14.653-1.

Página 4 de 92

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERICIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: @recife.eng



Especificação do Laudo:

METODOLOGIA	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO
INVOLUTIVO (GLEBA)	I
COMPARATIVO (RURAL)	II

Recife, 19 de Novembro de 2022.

MATHEUS MEDEIROS DE
MACEDO:1029337543
7

Assinado de forma digital
por MATHEUS MEDEIROS DE
MACEDO:1029337543
Dados: 2022.11.22 17:01:53
-03'00'

ART Nº PE20220872599(Anotação de Responsabilidade Técnica)
MATHEUS MEDEIROS DE MACEDO
ENGENHEIRO CIVIL
ESPECIALISTA AUDITORIA, AVALIAÇÕES E PERICIAS DE ENGENHARIA
CREA PE1816748803

Página 5 de 92

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERICIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: @recife.eng



2 APRESENTAÇÃO

A avaliação de bens imóveis é atividade exclusiva de engenheiros e arquitetos, por serem estes profissionais necessários e suficientes para a existência destes bens e, portanto, os únicos capacitados profissionalmente para proceder sua adequada avaliação, entendimento este inclusive constante da Resolução nº 345 do CONFEA e lastreado pela Lei Federal nº 5.194/66, destacando-se destas normas os seguintes trechos:

LF 5.194/66

Art. 7º- As atividades e atribuições profissionais do engenheiro, do arquiteto e do engenheiro-agrônomo consistem em: (...)

b) planejamento ou projeto, em geral, de regiões, zonas, cidades, obras, estruturas, transportes, explorações de recursos naturais e desenvolvimento da produção industrial e agropecuária;

c) estudos, projetos, análises, avaliações, vistorias, perícias, pareceres e divulgação técnica; **(grifo nosso)**

Resolução CONFEA nº 345/90

Art. 2º - Compreende-se como a atribuição privativa dos Engenheiros em suas diversas especialidades, dos Arquitetos, dos Engenheiros Agrônomos, dos Geólogos, dos Geógrafos e dos Meteorologistas, as vistorias, perícias, avaliações e arbitramentos relativos a bens móveis imóveis, suas partes integrantes e pertences, máquinas e instalações industriais, obras e serviços de utilidade pública, recursos naturais e bens e direitos que, de qualquer forma, para a sua existência ou utilização, sejam atribuições destas profissões. **(grifo nosso)**

A Lei Federal nº 12.378, de 31 de dezembro de 2010, que regulamentou o exercício da Arquitetura e Urbanismo, regulamentou:

Art. 2º - As atividades e atribuições do arquiteto e urbanista consistem em:

(...)

IV- Assistência técnica, assessoria e consultoria;(...)

VI – Vistoria, perícia, avaliação, monitoramento, laudo, parecer técnico, auditoria e arbitragem;

Os Projetos de Norma Brasileira, elaborados no âmbito da ABNT, circulam para Consulta Pública entre os seus associados e demais interessados.

Página 6 de 92

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: @recife.eng



Página 6 de 92



A **NBR 14.653** será constituída pelas seguintes partes, sob o título geral "Avaliação de bens":

Parte 1: Procedimentos gerais;

Parte 2: Imóveis urbanos;

Parte 3: Imóveis rurais;

Parte 4: Empreendimentos;

Parte 5: Máquinas, equipamentos, instalações e bens industriais em geral;

Parte 6: Recursos naturais e ambientais;

Parte 7: Patrimônios históricos.

O presente laudo é apresentado na forma de "laudo de avaliação completo", como indicado no item 10.1 da NBR 14653-2:2011.

2.1 IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

O presente laudo técnico foi elaborado a partir da solicitação do SANTA CRUZ FUTEBOL CLUBE LTDA, situado na AVENIDA BEBERIBE, 1285 – ARRUDA – RECIFE/PE

2.2 FINALIDADE DO LAUDO

A finalidade do presente laudo é a **AVALIAÇÃO** do imóvel descrito com a finalidade de obter o seu valor de compra e venda.

2.3 AVALIADOR

Matheus Medeiros de Macêdo, Engenheiro Civil, CREA nº 1816748803, CPF nº 102.933.754-37, contatos – (81) 9 9715-4915, matheus@recifengenharia.com.br.

2.4 PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL

SANTA CRUZ FUTEBOL CLUBE – CNPJ: 10.996.999/0001-24

Página 7 de 92

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: @recife.eng



Página 7 de 92



2.5 OBJETIVO

O objetivo deste presente laudo é obter o valor real e justo de mercado para COMPRA E VENDA do terreno e do estádio do ARRUDA que estão no endereço AVENIDA BEBERIBE, 1285 – ARRUDA - RECIFE/PE,

O item 3.44 da NBR 14.653-1:2019 – Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos gerais – denomina o valor de mercado como a “quantia mais provável pela qual se negociaria voluntariamente e conscientemente um bem, numa data de referência, dentro das condições de mercado vigentes”. Ainda à luz desta mesma Norma, item 3.38, é definido preço como sendo a “quantia pela qual se efetua, ou se propõe efetuar, uma transação envolvendo um bem, um fruto ou um direito sobre ele”.

3 APRESENTAÇÃO

3.1 SANTA CRUZ FUTEBOL CLUBE

O Santa Cruz Futebol Clube (mais conhecido como Santa Cruz, de monograma SCFC) é um clube multiesportivo brasileiro sediado na cidade do Recife. Fundado no dia 3 de fevereiro de 1914, é um dos mais tradicionais e populares clubes de futebol de Pernambuco e do Nordeste brasileiro.

Dentre as suas principais conquistas estão um Campeonato Brasileiro - Série C, uma Copa do Nordeste e um Torneio Hexagonal Norte-Nordeste. Entre os títulos estaduais destacam-se 29 Campeonatos Pernambucanos, dentre os quais três foram Supercampeonatos, sendo o único time de Pernambuco a ser Tri-SuperCampeão e ter cinco conquistas da Copa Pernambuco. O Santa Cruz ainda ostenta o título de Fita Azul, honraria de mérito concedida ao clube que conclui de maneira invicta disputas contra times internacionais, realizada em março de 1979.

Tendo sido criado por um grupo de 11 meninos do Recife, a ideia do nome Santa Cruz adveio do pátio da Igreja de Santa Cruz, onde este grupo de jovens, com idades entre 14 e 16 anos, costumava jogar futebol, afinal, naquela época não existiam campos, uma vez que o esporte ainda era considerado da elite.

Na reunião, definiu-se o nome da nova agremiação como sendo "Santa Cruz Foot-Ball Club". As cores escolhidas foram o branco e o preto. Em 1915, o Santa adotou o vermelho, tornando-se tricolor. O historiador Leonardo Dantas afirma que o Santa Cruz sempre teve empatia popular e é um clube ligado à juventude, congregando todas as classes e raças. As três cores refletem essas características, tendo o preto ligação com a raça negra, o branco com a raça caucasiana e o vermelho ligando-se aos povos indígenas.

Em 1943, o dirigente Aristófares de Andrade conseguiu alugar um terreno próximo às ruas Beberibe e das Moças, onde muitos anos depois seria instalado o Estádio José do Rego Maciel, denominado Arruda. Na década de 1940, a equipe levantou três títulos do Campeonato Pernambucano (1940, 1946 e 1947) antes de passar dez anos em jejum.

Página 8 de 92

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: @recife.eng



Página 8 de 92



Na década de 1970, a torcida tricolor teve mais um motivo para comemorar: a inauguração do Arruda. O estádio, cujo terreno havia sido posto a venda em 1952 pelo proprietário, recebeu o nome de José do Rego Maciel, por ter sido este o prefeito na época em que o Santa Cruz recebeu da prefeitura a posse definitiva do terreno, em 1954. Somente em 1965, com a venda de cadeiras cativas e títulos patrimoniais, é que o Tricolor começou a construir seu estádio.

A partida inaugural do Arruda ocorreu no dia 4 de julho de 1972. O jogo comemorativo foi contra o Flamengo do Rio de Janeiro, e o Santa entrou em campo com a seguinte escalação: Detinho; Ferreira, Sapatão, Rivaldo e Cabral (Botinha); Erb e Luciano; Cuica (Beto), Fernando Santana (Zito), Ramón e Betinho. O Flamengo esteve formado por: Renato; Moreira, Chiquinho, Tinho e Wanderlei; Zanata e Zé Mário (Liminha); Vicente (Dionísio), Caio (Ademir), Doval (Fio) e Arilson. A partida terminou com um empate sem gols. A renda foi de CR\$ 193.834,00, com um público total de 57.688 pagantes.

No dia 1º de abril de 1982, o Estádio do Arruda teve sua ampliação finalizada, podendo receber até 80.000 pessoas. Em sua inauguração recebeu 76.636 pagantes. Posteriormente, em função dos novos parâmetros de conforto e segurança estabelecidos pela FIFA, o Arruda viu a sua capacidade diminuída para cerca de 60.044 pessoas.

3.2 ESTÁDIO JOSÉ DO REGO MACIEL – “MUNDÃO DO ARRUDA”

O Estádio José do Rego Maciel (conhecido popularmente como Estádio do Arruda ou Arrudão, ou ainda Mundão do Arruda) é um estádio de futebol localizado em Recife, estado de Pernambuco, Brasil. Pertencente ao Santa Cruz Futebol Clube, tem atualmente capacidade para 60.044 espectadores.

O maior estádio de Pernambuco e entre os dez maiores da América do Sul, o Estádio do Arruda, é um dos principais estádios do Brasil. Em Pernambuco, para além do tamanho, é considerado um dos melhores estádios do nordeste e do Brasil de acordo com o site WorldStadiums, concorrendo de perto com os estádios públicos do Castelão (Fortaleza-CE) e Fonte Nova (Salvador-BA).

O estádio foi construído pensando na mobilidade do espectador, dispo de uma elevação mais suave dos degraus que facilita o acesso dos torcedores. A visibilidade do estádio é de 100%, não existindo alambrado, o que proporciona uma das melhores visões do campo de jogo do país. A acústica também é uma das melhores, sendo o som emitido no anel inferior projetado para o campo de jogo pelo anel superior funcionando como um amplificador do burburinho da torcida. Além disso, é dotado de um estacionamento para 400 veículos e 35 ônibus.

O estádio supracitado já foi palco de vários jogos internacionais, tais como a Minicopa do Mundo, Copa América 1989, Eliminatórias da Copa do Mundo e amistosos da Seleção brasileira. Recebeu, recentemente, em 2009, mais um jogo das Eliminatórias da Copa e foi avaliado com nota 9,5 no quesito organização pela Confederação Brasileira de Futebol.

Página 9 de 92

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: @recife.eng



Página 9 de 92



O Santa Cruz passou por muitos bairros do Recife antes de se estabelecer no atual. Sua primeira sede foi num sobrado da Rua Glória nº 140. Posteriormente, esteve na Rua do Imperador, Estrada de Belém e, finalmente, Avenida Beberibe nº 1285, sede atual no bairro do Arruda.

Apenas em 1943, o Santa Cruz iniciou seu processo de implantação no bairro do Arruda ao alugar um terreno entre a Avenida Beberibe e a Rua das Moças, que até então vinha sendo utilizado pelo Centro Esportivo Tabajaras, um clube suburbano de muito peso. Como o local, propriedade particular do Industrial Arthur Lundgren, fundador das Casas Pernambucanas, era bastante cobiçado, o Santa Cruz, através de Aristóфанes de Andrade e do médico Gonçalo de Melo, apressou-se em adquiri-lo, tendo pago Cr\$ 1.000,00 (hum mil cruzeiros) ao Tabajaras que possuía uma loja de artigos esportivos.

No mesmo ano foi comprada uma casa na Avenida Beberibe que, quando reformada, acabou servindo como sede para o clube. Neste ano foi criada uma comissão pró-sede que, após grande campanha, obteve expressivo valor para aquisição da sede. Na presidência do clube, Aristóфанes de Andrade trabalhou obstinadamente para que o local passasse para os domínios tricolores. Desse modo, o Santa Cruz finalmente conseguiu comprar o terreno com apoio dos seus torcedores, um local onde mais adiante seria construído o estádio coral.

Em 1954, José do Rego Maciel – que hoje empresta seu nome ao estádio – dava condições para que o Santa Cruz se apossasse definitivamente do terreno. Ele atraiu investidores como o banco bandepe para construção do estádio. Nesse ano começou a ser construído o que hoje se chama de Repúblicas Independentes do Arruda. Muitas campanhas foram feitas junto aos torcedores, porém o estádio foi financiado pelo banco, que ajudou a construir inicialmente o "Alçapão do Arruda", com arquibancadas de madeira, situado em posição oposta à atual.

No ano de 1965, com a venda de cadeiras cativas e títulos patrimoniais, o clube começou a construir o seu próprio estádio, que só foi possível devido à uma mobilização de torcedores nunca antes vista. As pessoas levavam ao clube todo tipo de material de construção e doavam a sua mão de obra, construindo assim com as próprias mãos o quarto maior estádio particular do mundo. Foi graças a torcida do Santa Cruz que, além de construir a sua casa (estádio), construiu também uma das histórias mais bonitas do futebol brasileiro, pois o Arruda foi construído a suor, sangue e lágrimas de seus torcedores. O terreno onde hoje está situado o estádio do Arruda foi doado pelo Coronel Frederico João Lundgren.



Página 10 de 92

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: [@recife.eng](https://www.instagram.com/recife.eng)



Página 10 de 92





Foto do clássico entre Santa Cruz x Sport em 1971 –
FOTO: DIÁRIO DE PERNAMBUCO/ACERVO



Foto no dia da inauguração após primeira ampliação do
estádio em 1972

FOTO: DIÁRIO DE PERNAMBUCO/ACERVO

No dia 4 de junho de 1972, num amistoso contra o Flamengo do Rio de Janeiro, o Estádio do Arruda foi inaugurado oficialmente, contando com a presença de 64 mil pessoas, como descreveu o Diário da Noite no dia seguinte:

"Um misto de futebol exibição e competição foi o que realizaram, ontem no Arruda, as equipes do Santa Cruz e do Flamengo do Rio, na festa de inauguração do estádio José do Rego Maciel, o Mundão do Arruda".

Em 1º de agosto de 1982 foi inaugurado o anel superior. O Mundão do Arruda passou a ter capacidade elevada para 110.000 pessoas. Em 2000, todos os estádios brasileiros tiveram sua capacidade reduzida para a metade, tendo a capacidade do Arruda reduzido de 110.000 pessoas para 65.000, e atualmente é de 60.044.

Página 11 de 92

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: @recife.eng



Página 11 de 92





4 BEM AVALIANDO | OBJETO DA AVALIAÇÃO

4.1 TIPOLOGIA

O imóvel avaliando apresenta tipologia de **ESTABELECIMENTO DE TERRENO/EDIFICAÇÃO**.

4.2 DESCRIÇÃO DO TERRENO

A gleba objeto de avaliação do presente trabalho está inserida numa propriedade urbana, de 58.441,13m² (cinquenta e oito mil, quatrocentos e quarenta e um metros quadrados), situado no município de Recife, integrante da Região Metropolitana de Recife.

A propriedade está localizada em local bastante privilegiado, visto que, tem quatro vias para acesso ao terreno, sendo as principais a AVENIDA PROF. JOSÉ DOS ANJOS que se limita com a AV. BEBERIBE. A região está inserida em região residencial/comercial, sendo inserida em zona de alto crescimento populacional e grande potencial econômico, visto que, é um bairro que não está inserido nas leis dos 11 bairros, lei que limitou a expansão vertical de alguns bairros do Recife, o que possibilita uma crescente participação no mercado imobiliário da região norte da cidade de Recife.



Página 12 de 92

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: @recife.eng



Página 12 de 92





Delimitação da Gleba

CARACTERÍSTICAS DA GLEBA	
Testada principal	AVENIDA BEBERIBE
Formato	Plano
Topografia	Regular
Situação	Nível da Rua

4.3 DETERMINAÇÃO DAS ÁREAS

O quadro de áreas a seguir foi extraído das documentações fornecidas pelo solicitante:

DOCUMENTOS	ÁREA DA GLEBA (M ²)
PREFEITURA DE RECIFE	58.441,13m ²
ADOTADA NA AVALIAÇÃO	58.441,13M ²

Página 13 de 92

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: @recife.eng



Página 13 de 92



4.4 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

No início do século XX, o atual bairro do **Arruda**, na zona norte do Recife, era conhecido como Estrada Nova e, até a chegada das primeiras locomotivas, conhecidas como maxabombas, era um lugar sem muita estrutura. Foi por causa das maxabombas que o imigrante português Manuel Inácio de Arruda, o “seu Arruda”, instalou uma quitanda na Estrada Nova, logo transformada em mercearia, para atender aos então moradores do bairro. Tornou-se tão conhecido que o nome do antigo bairro mudou para o sobrenome do negociante português: Arruda. A partir aí, mais comerciantes foram surgindo e uma feira livre semanal surgiu ao lado de onde hoje fica o estádio do Santa Cruz Futebol Clube, que é uma das principais atrações turísticas do bairro.

O local também já foi palco de muitas manifestações culturais, como o Teatro do Melado, que apresentava dramas, fandangos, pastoris e muitos circos a céu aberto. O bairro também ficou muito conhecido pela preferência de seu povo pelas festas em homenagem ao orixá Xangô, dada a quantidade de terreiros de religiões de matriz africana no bairro.

Da década de 1920 até a de 1960 o bairro teve uma grande concentração de casas, estabelecimentos comerciais e inúmeras modificações, mas a sua infra-estrutura urbana apresentava problemas comuns à maioria dos bairros recifenses no que diz respeito à necessidade de ruas asfaltadas e de saneamento, problemas constantes e estruturais por toda a cidade. Hoje, vivem cerca de 14.530 habitantes no bairro, sendo 58,28% autodeclarada negra e as famílias com renda média mensal de R\$ 2.234,83. O terreno está localizado na região metropolitana de Recife, mais precisamente no bairro da Encruzilhada, onde residem cerca de 11.940 pessoas, de acordo com o IBGE 2010. O referido bairro é delimitado por sua área total de 102 hectares, estando localizado a uma distância de 3,97km do Marco Zero, centro cultural e central de Recife/PE. referido terreno, está localizada no bairro do arruda, apresentando localização geográfica estratégica em relação ao município por estar inserido entre zonas de alto crescimento populacional e grande potencial economico, visto que, é um bairro que não está inserido nas leis dos 11 bairros, lei que limitou a expansão vertical de alguns bairros do recife, e possibilita uma crescente participação no mercado imobiliário da região norte da cidade de Recife.



Página 14 de 92

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: [@recife.eng](https://www.instagram.com/recife.eng)



Página 14 de 92





Aspectos de localização:

- **Endereço:** Avenida Beberibe, 1285 - ARRUDA
- **Município:** RECIFE/PE
- **Zoneamento:** Urbano;
- **Categoria de uso predominante:** Comercial;
- **Vocação:** Urbanização;
- **Acessibilidade:** Boa;
- **Intensidade de Tráfego:** Alta.

Equipamentos Comunitários:

- **Imoveis:** Existente;
- **Energia Elétrica:** Existente;
- **Pavimentação:** Existente;

Página 15 de 92

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: @recife.eng



Página 15 de 92



- **Telefone:** Existente;

4.5 ESTÁDIO JOSÉ DO REGO MACIEL

O complexo do estádio do Arruda é edificado em estrutura de concreto armado, possuindo dois anéis para público geral e contando com capacidade máxima de 60.044 pessoas sentadas.

O acesso do público da rua para dentro do estádio acontece pela Avenida Beberibe, Avenida Prof. José dos Anjos, Rua das Moças e Rua Petronila Botelho. Em todas as ruas há acesso de veículos ao estádio.

O corpo de bombeiros nos últimos anos vem cobrando do Santa Cruz rígidas adequações no que concerne ao acesso, segurança e acomodação do usuário. Rampas de acesso ao estádio, vomitórios e gradis de proteção no anel superior são exemplos de algumas das adequações que o Santa vem realizando ao longo do tempo. O acesso aos lances de arquibancada se faz por rampas, corredores internos e escadas, através de diversos vomitórios para as arquibancadas que auxiliam na acomodação e dispersão do público do estádio.

A arquibancada foi construída sobre estrutura de concreto. A fundação foi profunda sobre o terreno natural que é designada para grandes construções como o estádio da Arruda que trazem um custo maior para a execução do estádio. O Arruda conta com particularidades singulares tais como a estrutura de sustentação do anel superior, sobre a AVENIDA DO CANAL, cruzar a mesma, trazendo uma sensação de grandeza e imponência que tal característica traz a quem passa na AV. PROFESSOR DOS ANJOS ou carinhosamente chamada de AVENIDA DO CANAL.

Os estádios construídos na década de 1980 tinham como característica a utilização de estruturas mais largas e menos esbeltas, visto que, a tecnologia da estrutura do concreto armado ainda estava em desenvolvimento e as normas balizadoras da engenharia não eram tão avançadas quanto hoje, então construir estruturas mais parrudas trazia uma margem de segurança maior. O custo dessa margem de segurança maior era alto, as estruturas tinham taxas de aço e concreto bem maior que a que se utiliza hoje em dia. Diante do comentado reforçamos que os custos de reedição do estádio do Arruda, seguindo as características originais trariam um elevado custo para sua reedição e isso foi levado em conta para estimativa de custo apresentando no decorrer do laudo.

Abaixo edículas e ambientes que existem no complexo do Arruda:

- Concentração de atletas profissionais;
- Vestiário do Santa Cruz e do visitante;



Página 16 de 92

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: @recife.eng



Página 16 de 92



- Tribuna de imprensa;
- Vestiário dos arbitros;
- Camarotes;
- Tribunas de honra e do conselho;
- Departamento de policia civil e militar;
- Academia;
- Delegacia do torcedor;
- Centro medico para recuperação dos atletas;
- Refeitórios dos jogadores.

SEDE SOCIAL DO SANTA CRUZ FUTEBOL CLUBE:

- Piscina e quadra de futsal com clube social completo;
- Arrecadação;
- Secretaria;
- Financeiro;
- Administrativo;
- Conselho Deliberativo;
- Finanças;
- Loja oficial;
- Salão de eventos.



Página 17 de 92

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: @recife.eng



Página 17 de 92



5 PREMISSAS, FATORES LIMITANTES E RESSALVAS

Para que seja atendido o objetivo do trabalho demandado, estabelecendo-se as circunstâncias que poderão influir no **VALOR DE COMPRA E VENDA DO IMÓVEL**, o LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL aqui apresentado é norteado a partir dos elementos a seguir elencados:

- a) Vistoria realizada no imóvel avaliando em **01/11/2022**;
- b) Para a avaliação da gleba o tratamento foi utilizar o método comparativo direto de mercado para avaliar apartamentos paradigmas, urbanos. Com o valor do m² dos apartamentos obtivemos através de um modelo de fluxo de caixa dinâmico o VPL – Valor Presente Líquido, que representa o valor de mercado da gleba através do Método Involutivo;
- c) O valor de mercado, expresso em termos monetários da moeda corrente Real (R\$), é aquele que o bem alcançaria tendo sido exposto à venda, por um prazo razoável, num mercado livre de pressões anormais, onde haja um vendedor e um comprador, desejosos de negociá-lo;
- d) Não foi investigado pelo avaliador se há restrições quanto ao direito de propriedade, dívidas, ônus ou gravames que pesem sobre o imóvel, benfeitorias não averbadas, restrições de órgãos de proteção ambiental, projeto de desapropriação etc.;
- e) Não foram avaliados máquinas e equipamentos, móveis e utensílios, cultivos, semoventes ou quaisquer outros bens móveis que possam existir na propriedade;
- f) Considera-se que inexistem condições anormais no solo do imóvel avaliando que possam afetar sua ocupação atual ou futura, nem a estabilidade das edificações existentes ou que porventura venham a existir;
- g) Não se tem conhecimento da existência de materiais nocivos, perigosos ou tecnicamente desaconselháveis no solo do imóvel avaliando;
- h) A demolição do estádio não será escopo do trabalho, visto que, trata-se de uma avaliação para uma situação paradigma, ou seja, caso exista uma negociação futura, os custos de demolição ou até de preservação de parte do prédio como patrimônio histórico serão negociados entre as partes.
- i) Não se tem notícia de restrições construtivas, ambientais, de segurança e/ou salubridade para o imóvel avaliando;
- j) O presente Laudo está fundamentado nas normas brasileiras para avaliações de imóveis vigentes (NBR 14.653-2 e 14.563-4, da Associação Brasileira de Normas Técnicas – ABNT).



Página 18 de 92

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: @recife.eng



Página 18 de 92



6 RESPONSABILIDADE DE PUBLICAÇÃO

O presente trabalho é de uso exclusivo da parte a quem se dirige e para a finalidade específica aqui definida, não sendo aceita qualquer responsabilidade por uso e finalidade diversos. É vedada a publicação integral ou parcial, inclusão em qualquer documento, circular ou declaração sem a devida autorização prévia por escrito.

7 DOCUMENTAÇÃO

O avaliador tomou conhecimento da seguinte documentação, considerada suficiente para a realização do presente trabalho:

- a) **NBR Nº 14.653-1, NBR Nº 14.653-2 e NBR Nº14.653-4**, da Associação Brasileira de Normas Técnicas– ABNT;
- b) Lei Municipal do município de Recife/PE, nº 18770 de 29 de dezembro de 2020;
- c) Escritura nº 449730 – Registro de Imóveis – 1º Ofício – Recife/PE;
- d) Levantamento Cadastral do Imóvel;
- e) Aplicativo/Software Google Earth, Google, Wikipédia.

8 ANÁLISE SETORIAL E DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Para entender o comportamento do mercado imobiliário é preciso assimilar sua sensibilidade a variações ocorridas ao longo do tempo. Tais variações, em geral, nada mais são do que uma resposta às alterações no patamar de renda média da população em dada região, aos níveis existentes de oferta e demanda de imóveis, à disponibilidade de terrenos em zona de incorporação, às ações econômicas e políticas públicas de incentivo e investimento, à disponibilidade de crédito, às variações no índice de desemprego etc.

O mercado de imóveis nos principais centros urbanos do país – seja para vendas ou locações – experimentou um impulso no ano de 2019 e início de 2020, que foi desacelerado, num primeiro momento, em função das medidas sanitárias implementadas em âmbito mundial em resposta à pandemia da COVID-19



Página 19 de 92

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: @recife.eng



Página 19 de 92



Vivendo um ambiente de restrições sociais sem precedentes na história recente, a pandemia exigiu que a economia se reinventasse, e isso, é claro, impactou no mercado imobiliário.

A presente avaliação técnica pesquisou diversos parâmetros ou variáveis capazes de explicar numericamente o comportamento do mercado de imóveis na região do avaliando, bairro do Arruda, Recife/PE.

Publicações especializadas em mercado imobiliário dão conta de que, mesmo com todas as restrições impostas pela pandemia, o volume de vendas de imóveis fechou positivo ao longo do biênio 2020 e 2021. Em parte, tal resultado é justificado pela busca das famílias em mudar dos grandes centros urbanos, evitando riscos de aglomeração, e realizando seus anseios pela possibilidade de moradias em áreas de melhor infra- estrutura urbana.

9 VISTORIA

No dia 01/11/2022 uma vistoria visual foi realizada registrando através de documentação fotográfica e realizando a verificação dos elementos da construção do estádio do Arruda, afim de registrar as características do estádio e subsidiar no enquadramento do estado de conservação do estádio. O início da vistoria se deu pelo campo e após isso foi na seguinte sequência, anel inferior, corredores de acesso a sanitários e restaurantes, escadas de acesso ao anel superior, anel superior, cadeiras, camarotes, tribunas de honra e do conselho. Assim, todos os ambientes do estádio foram vistoriados.

9.1 ELEMENTOS E SISTEMAS CONSTRUTIVOS INSPECIONADOS

Desde 2007 com a tragédia que acontece na Fonte Nova, os clubes de futebol têm se preocupado cada vez mais com a saúde das estruturas dos estádios de futebol, assim, o estádio do Arruda que teve sua última grande reforma na década de 80, com ampliação do estádio, vem passando de tempos em tempos por correções e recuperações na sua estrutura.

Em 2008, após a tragédia da Fonte Nova, o estádio do Arruda passou por uma grande intervenção afim de recuperar estruturalmente o estádio, durante esse período, vigas, pilares e lajes, elementos que trazem sustentação ao mesmo foram recuperados. Desde então o estádio vem passando periodicamente por intervenções e manutenções dos elementos estruturais.

O sistema estrutural de infraestrutura do Arruda é de fundação profunda, esse não pode ser analisado, visto que, não existe possibilidade de inspeção dos elementos.



Página 20 de 92

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: [@recife.eng](https://www.instagram.com/recife.eng)



Página 20 de 92



O estádio da arruda conta com uma cobertura localizada sobre as cadeiras, a estrutura é de concreto armado e se encontra em estado regular, a grande problemática desse ponto é a ausência de manutenção da impermeabilização que gera infiltrações nos elementos estruturais.

O sistema estrutural de superestrutura do Arruda conta com pilares, vigas e lajes. De modo geral o estádio apresenta condições de uso e segurança, porém, o mesmo possui pontos com falha de manutenção nas juntas de dilatação, exposição de armaduras e corrosão do aço, acarretadas por falhas no sistema de impermeabilização das estruturas e do corrente uso da mesma.

O sistema de impermeabilização do estádio é o que mais preocupa, visto que, o mesmo deve ser uma barreira para os vazamentos que acarretam em patologias que corroem a estrutura de concreto armado. O estádio possui diversos pontos com ausência e falha da impermeabilização sendo um dos pontos mais importantes a serem corrigidos, visto que, o estádio vem passando por manutenções corretivas e preventivas na estrutura, porém, a impermeabilização também deve ser corrigida, afim de que patologias não aconteçam.

10 INDICAÇÃO DO MÉTODO E PROCEDIMENTO UTILIZADO

A metodologia adotada para este trabalho fundamenta-se nos seguintes critérios e preceitos: **NBR 14653** Parte 1 – Procedimentos Gerais; Parte 2 - Imóveis Urbanos e Parte 4 - Empreendimentos, da ABNT (Associação Brasileira de Normas Técnicas); Normas para Avaliações de Imóveis Urbanos publicadas pelo **IBAPE** (Instituto Brasileiro e Avaliações e Perícias de Engenharia).

O avaliando teve seus valores obtidos pelas seguintes metodologias:

Metodologia	Valor Aferido
✓ Método Comparativo direto de mercado	Valor dos lotes paradigmas
✓ Método Involutivo	Valor da Gleba
✓ Método da Reedição do Custo	Valor das Edificações

Página 21 de 92

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: @recife.eng



Página 21 de 92



10.1 AVALIAÇÃO DA GLEBA

Para a avaliação do terreno Urbanizável foi aplicado o método INVOLUTIVO descrito pela NBR 14.653-1 como: “Identifica o valor do bem, alicerçado no aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e as condições de mercado na qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto. O método Involutivo pode identificar o valor de mercado”

Em função dos empreendimentos já implantados, existentes e consolidados no entorno do imóvel avaliando a metodologia adotada foi o método Involutivo dinâmico, que leva em consideração o dinheiro no tempo.

O modelo dinâmico, urbano, seguiu o aproveitamento de 70% da área total da gleba, como rege a ficha cadastral do imóvel junto a prefeitura de Recife, documento anexado no laudo, ou seja, 30% da gleba foi reservada para preservação de área verde e equipamentos comunitários, com isso a área para implantação do empreendimento imobiliário paradigma foi de 81.817,58m².

Foi estabelecido que no empreendimento paradigma seriam implantados 6 edifícios, compostos cada um por: térreo, vazado e 26 pavimentos tipos, sendo 6 apartamentos por andar. Em resumo segue:

- 936 APARTAMENTOS TIPOS, onde, cada um deles teria 66m².

Os parâmetros acima descritos respeitaram a LEI MUNICIPAL DE USO E OCUPAÇÃO DE SOLO DA CIDADE DE RECIFE, sendo o imóvel detentor da seguinte característica: MACROZONA DO AMBIENTE NATURAL E CULTURAL – MANC e ZONA DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTAVEL – ZDS – BEBERIBE, coeficiente básico 1,00 e máximo 2,00.

10.1.1 VALOR DO PREÇO UNITÁRIO (R\$/M²) PARA APARTAMENTOS PARADIGMAS

Para se obter o valor unitário do apartamento paradigma foi empregado o “método comparativo direto de dados do mercado”, conforme disposto no item 8.2.1. da ABNT NBR 14.653-2:2011 (Avaliação de Bens – Parte 02: Imóveis Urbanos).

Justifica-se o emprego deste método pela existência, no mercado imobiliário da região, de apartamentos urbanos com características similares ao apartamento paradigma, permitindo compor 01 (um) conjunto de amostras adequadas à



Página 22 de 92

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: @recife.eng



Página 22 de 92



comparação, destacando-se ser o “método comparativo direto de dados do mercado” o indicado como preferível para a avaliação de bens, segundo o item 6.6 da NBR 14.653-1:2019 (Avaliação de Bens – Procedimentos Gerais).

Para o modelo estatístico ora apresentado, foram coletadas amostras de apartamentos urbanos situados nos bairros: Encruzilhada, Arruda, Espinheiro, Casa Amarela, Campo Grande e Rosarinho; todos esses bairros que são circunvizinhos ao bairro do Arruda, além do próprio que também foi utilizado na amostra.

O tratamento adotado para os atributos dos elementos comparáveis constituintes da amostra foi o “tratamento científico (tratamento estatístico inferencial)”, previsto no item 8.2.1.4.3 da NBR 14.653-2:2011, procedimento preferencialmente utilizado em avaliações imobiliárias.

Da pesquisa de dados empreendida na região resultou uma amostra aleatória com aspectos qualitativos e quantitativos coerentes com os recomendados pela NBR 14.653-2:2011.

Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado o software de regressão linear múltipla e de redes neurais artificiais – “SISDEA”.

A amostragem inicial foi composta por 27 (vinte e sete) eventos espontâneos do mercado de lotes imobiliários específico, coletados diretamente com os respectivos corretores. Depois de realizados os processos de saneamento e homogeneização das amostras, 15 (quinze) dados foram rejeitados, o que resultou no conjunto final de 12 (doze) amostras.

10.1.2 ANÁLISE DO MODELO

- **COEFICIENTE DE DETERMINAÇÃO**

Tal coeficiente representa o percentual do valor da avaliação explicado pela equação de regressão. Neste caso, o Coeficiente de Determinação foi de 0,828 ou aproximadamente 82,80%, o que significa que o presente modelo responde por quase 83% da formação do valor de venda das amostras coletadas.

No tocante aos aproximados 17,3% não atendidos no presente modelo, tratam-se de interferências por outras variáveis, imprecisões, elementos destoantes, além de outras perturbações.



Página 23 de 92

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: @recife.eng



Página 23 de 92



- **CORRELAÇÃO DAS VARIÁVEIS**

Esse coeficiente permite analisar quão bem relacionadas entre si estão as variáveis. Quanto mais próximo de “1” (um), maior a correlação. Neste caso, o Coeficiente de Correlação foi de 0,91 o que é considerada forte.

O coeficiente de correlação aqui apresentado especifica a “dependência linear” entre a chamada “variável dependente” – VALOR UNITÁRIO (R\$) – e as “variáveis independentes” observadas. Sempre que o modelo de regressão desenvolvido apresentar o resultado da “correlação” igual a zero, estaremos diante de uma correlação nula. Por outro lado, quando esse valor se aproximar da unidade, estaremos diante de uma correlação máxima ou perfeita.

Com o coeficiente de correlação encontrado de 0,91, percebemos uma forte relação entre as “variáveis independentes” e a “variável dependente” no modelo de regressão construído.

- **NORMALIDADE DOS RESÍDUOS**

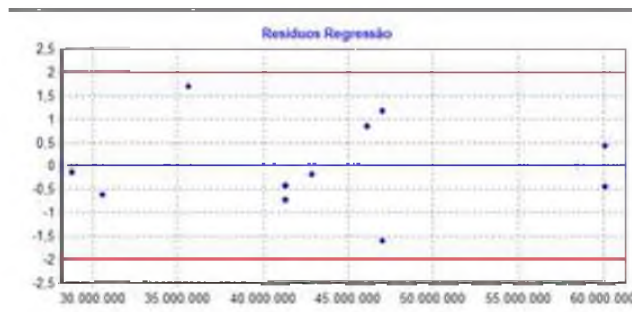
Conforme exigência da norma NBR 14.653-2/2011 os dados devem se encontrar dentro do intervalo de uma distribuição normal que é 68%, 90% e 95%, e para o modelo adotado verificamos que 75% dos resíduos padronizados encontram-se no intervalo (-1,+1), 91% no intervalo (-1,64,+1,64) e 100% no intervalo (-1,96,+1,96) o que aponta para uma distribuição normal.

- **HOMOCEDESTICIDADE**

Os resíduos do modelo se apresentaram de forma aleatória quando plotados no gráfico Distribuição dos Valores Ajustados X Resíduos Padronizados, de onde se conclui a existência de Homocedasticidade (ver gráfico abaixo).

GRÁFICO DE RESÍDUOS - REGRESSÃO LINEAR

Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: [@recife.eng](https://www.instagram.com/recife.eng)



GRÁFICO DE ADERÊNCIA - REGRESSÃO LINEAR

(Valor Observado X Valor Calculado)

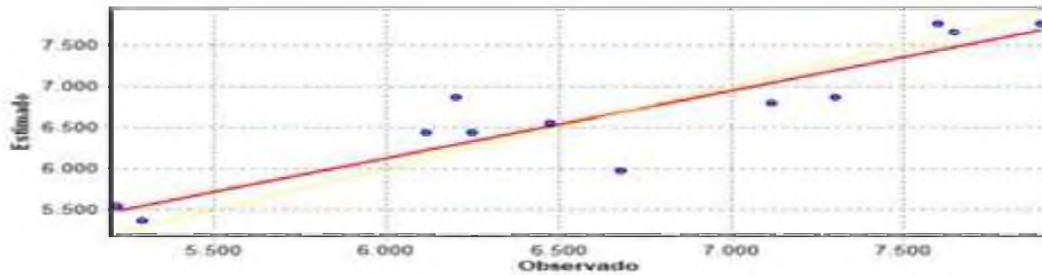
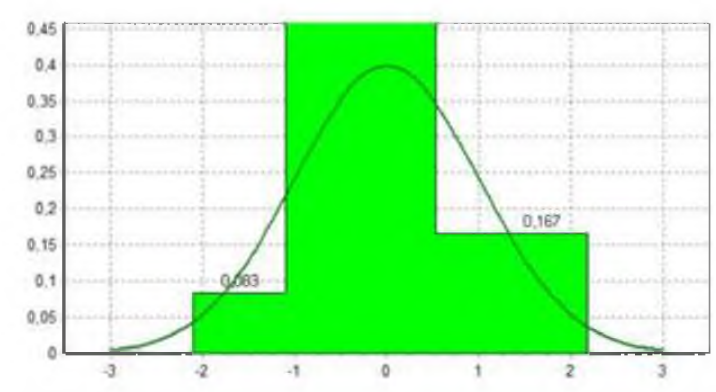


GRÁFICO DE DISTRIBUIÇÃO DE FREQUÊNCIA - REGRESSÃO LINEAR

Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: @recife.eng



- **OUTLIERS**

Se o quociente do **resíduo** pelo **desvio padrão** (Re/DP) for maior que ± 2 , existem os outliers, dados que devem ser eliminados do conjunto amostral. Neste caso, todos os outliers foram devidamente eliminados do modelo de regressão.

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0.00%

(*) Ver Gráfico de Resíduos!

- **MULTICOLINEARIDADE**

Os resíduos se apresentam de forma aleatória, sem tendência definida quando plotados os gráficos dos resíduos em relação às variáveis analisadas, não se encontrando resultado que indicasse a presença de multicolinearidade ou grau que pudesse restringir a utilização do modelo.

Multicolinearidade é definida como a alta correlação entre duas variáveis independentes. Se as variáveis forem muito correlacionadas, as inferências baseadas no modelo de regressão podem ser pouco confiáveis, através da análise do gráfico de correlações com influência, não se observou fenômeno ou grau que restringisse a utilização do modelo.

- **COERÊNCIA DOS SINAIS-LINEARIEDADE**

De acordo com os gráficos que seguem abaixo, percebe-se a coerência dos sinais nas variáveis adotadas sendo:

Para a variável "ÁREA PRIVATIVA" do tipo quantitativa, quanto MAIOR a ÁREA PRIVATIVA, MENOR o VALOR UNITARIO, com impacto negativo esperado na variável dependente.



Página 26 de 92

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

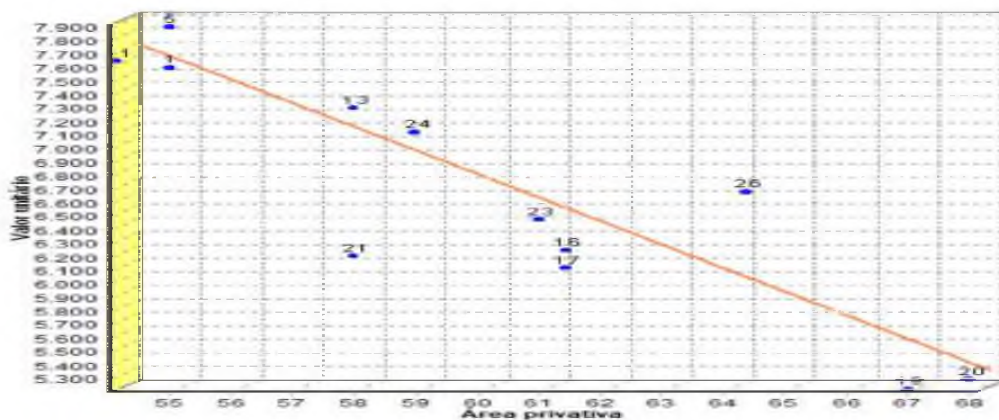
Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: @recife.eng

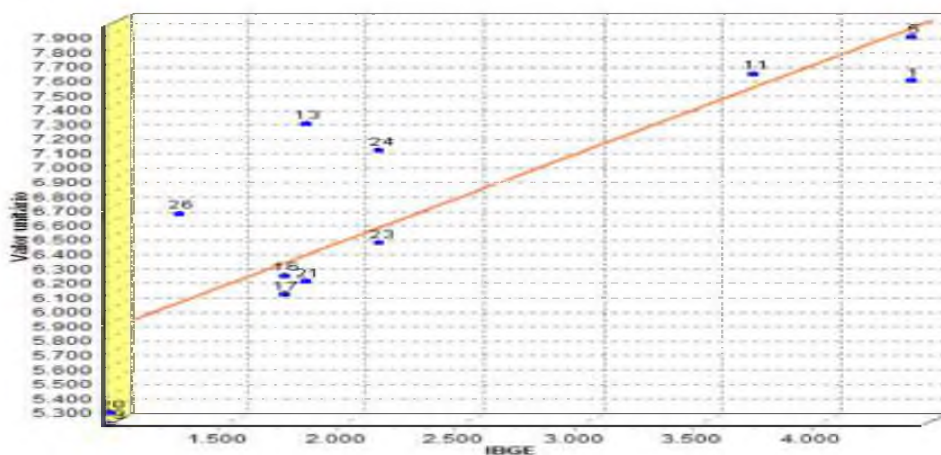


Página 26 de 92





Para a variável "ÍNDICE FISCAL - IBGE", do tipo PROXY, quanto MAIOR o ÍNDICE, MAIOR o VALOR TOTAL, com impacto positivo esperado na variável dependente.



RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: @recife.eng



- **TRATAMENTO ESTATÍSTICO**

O presente tratamento buscou encontrar o valor unitário de mercado para COMPRA E VENDA de um imóvel, do tipo APARTAMENTO, ao explicar as variações dos valores obtidos no mercado imobiliário através do ajustamento de uma equação de regressão múltipla, que se baseia em parâmetros que possuam significância comprovada.

Foram pesquisados vários parâmetros para construção do modelo de regressão, ficando as variáveis independentes:

AREA PRIVATIVA, que se apresentaram significativas e foram qualificadas da seguinte forma:

- **ÁREA PRIVATIVA:** variável do tipo quantitativa, utilizada para explicar as variações do valor unitário de mercado em função da área privativa dos apartamentos pesquisados;
- **Índice Fiscal:** Variável proxy, correspondente a renda média por bairro conforme IBGE 2010.

Desta forma identificou-se um modelo matemático de homogeneização entre os dados observados, através de metodologia científica utilizando-se o método dos mínimos quadrados para obtenção de estimativas não tendenciosas dos parâmetros, dado por Estimção Pontual.

- **ESTIMAÇÃO PONTUAL**

A estimação pontual do valor total médio de oferta do imóvel foi calculada utilizando-se da equação de regressão encontrada e a seguir transcrita:

$$\text{Valor unitário} = (+90652481,69 - 13508,38127 * \text{Área privativa}^2 + 0,5274660372 * \text{IBGE}^2) \frac{1}{2}$$

X1 = AREA TOTAL; X2 = POLO VALORIZANTE; X3 = IDHM; X4 = INFRAESTRUTURA

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL PARADIGMA AVALIANDO: AREA TOTAL: 65,66m²*; IBGE: R\$ 1342,00

* Foi adotada a área privativa de 65,66m², ref. Média dos três tipos de apartamentos que podem ser comercializados no empreendimento paradigma.

- **RESULTADO DA AVALIAÇÃO**

Após análise do modelo estatístico referente ao lote paradigma, arbitra-se o VALOR MÉDIO, considerando o intervalo de confiança de redução em 21,21%, calculado como o de fato condizente para a presente avaliação.

O Valor Total de Mercado (VTM) obtido será o resultado da equação abaixo:



Página 28 de 92

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: [@recife.eng](https://www.instagram.com/recife.eng)



Página 28 de 92



$$\text{Valor unitário} = (+90652481,69 - 13508,38127 * \text{Área privativa}^2 + 0,5274660372 * \text{IBGE}^2)^{\frac{1}{2}}$$

Onde: AREA TOTAL: 65,66m²; IBGE: R\$ 1342,00

Logo: VTM = R\$ 5.766,21 (cinco mil, setecentos e sessenta e seis mil reais e vinte e um centavos).

Portanto, por considerarmos condizente, avaliamos o VALOR TOTAL DE MERCADO PARA VENDA em R\$ 379.266,02 (trezentos e setenta e nove mil, duzentos e sessenta e seis reais e dois centavos).

• **GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO**

Item	Descrição	Pontos obtidos			Ptos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados.	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	1
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per se e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de Significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3
PONTUAÇÃO				12 Pontos	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO				GRAU II	

De acordo com a pontuação obtida acima, classificamos o Laudo de Avaliação com o **Grau de Fundamentação II**.

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: @recife.eng



- **GRAU DE PRECISÃO**

PRECISÃO

(para um intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa)

Valor central estimado no modelo de regressão		379.266,02
Valores do intervalo de confiança	398.684,26	53.788,14
	358.798,39	43.500,78
Desvios relativos do Intervalo de confiança	5,12%	10,88%
	-5,40%	-10,32%
Amplitude do intervalo de confiança		10,52%
GRAU DE PRECISÃO		GRAU III

De acordo com a amplitude do intervalo de confiança encontrada de 30%, classificamos o Laudo de Avaliação com o **Grau de Precisão III**.

10.1.3 CUSTOS PARA IMPLANTAÇÃO E RECEITA DE VENDAS

Para simular a implantação de um empreendimento imobiliário inicialmente foram levantados os custos de implantação do mesmo, para tanto foram estimados com base na referência CUB – CUSTO UNITARIO BASICO – SINDUSCON/PE – CUB-PR – Padrão de obra similar ao empreendimento, custo de R\$ 1.849,71/m², sobre o custo foi arbitrado 25% de BDI, referente ao custos com fundações especiais, elevadores e despesas que não consideradas no CUB, além das despesas indiretas e lucro do empreiteiro na data-base de Outubro/2022.

OBS. Por se tratar de um empreendimento de grande porte, foi deduzido do CUB 10%, visto que, os custos para empresas que fazem obras no porte do paradigma são menores que o CUB.

MÉTODO INVOLUTIVO DINÂMICO - GLEBA URBANIZÁVEL

$$VGV = CCM + IMP + CCR + LE + VT + MAN$$

- VGV – Valor Geral de Vendas;
- CCM – Custo de Comercialização;
- IMP – Despesas Tributárias;
- CCR – Custo de Construção e Urbanização;
- LE – Lucro do Empreendedor;

Página 30 de 92

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: @recife.eng



Página 30 de 92



- VT – Valor do Terreno;
- MAN – Custo com a Manutenção.

O Valor Geral de Vendas (VGV) foi obtido através do produto entre número de lotes e o valor total de cada lote.

COMISSAO DE VENDA

Considerou-se o pagamento ao corretor responsável pela comercialização da unidade a alíquota de 5,00% sobre o valor de venda da unidade.

VERBA DE MARKETING

Considerou-se a alíquota de 3,00% sobre o VGV, referente a desembolsos relativos as despesas com marketing e publicidade

TRIBUTOS INCIDENTES SOBRE A RECEITA BRUTA

Considerou-se a alíquota de 4% sobre o VGV, referente ao regime tributário RET.

DESPESAS ADMINISTRATIVAS

Considerou-se a alíquota de 4% sobre o VGV, referente a desembolsos relativos a despesas administrativas e inadimplências.

TAXAS DE DESCONTO

Para estimativa do valor de mercado do objeto dessa avaliação, o fluxo de caixa foi descontado a uma taxa de 18% a.a., que hipoteticamente se igualara a TI do investimento, o custo de oportunidade e riscos envolvidos.

PREÇO DE VENDAS X CUB

Para estimativa da taxa de deslocamento da valorização do imóvel e CUB foi arbitrado a taxa em 0,5% a.m



Página 31 de 92

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: @recife.eng



Página 31 de 92



INVOLUTIVO DINÂMICO – LOTE URBANO

DESCRIÇÃO

1. RECEITA DE VENDA (VGV)

Valor Total de venda do apartamento (R\$)	379.266,02
Número de lotes (und)	936,00
VGV (R\$)	354.992.994,72

2. CUSTO DE CONSTRUÇÃO/URBANIZAÇÃO (CCR)

CUSTO DE CONSTRUÇÃO/URBANIZAÇÃO (CCR)	203.776.070,00
----------------------------------------------	-----------------------

3. CUSTO DE COMERCIALIZAÇÃO (CCM)

Mídia (3%)	10.650.869,14
Corretagem (5%)	17.751.448,57
Despesas Administrativas (4%)	14.201.158,86
CCM (R\$)	42.603.476,57

4. DESPESAS TRIBUTÁRIAS (IMP)

Alíquota 4,00	14.201.158,86
---------------	---------------

Página 32 de 92

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: @recife.eng



Página 32 de 92



10.1.4 FLUXO DE CAIXA/RESULTADO DA AVALIAÇÃO DA GLEBA

Para a estimativa da receita foi considerado um prazo de 0+5 anos para implantação e comercialização dos empreendimentos no qual admitiu-se que no ano zero, haveria apenas custos de implantação. O modelo foi trabalhado considerando o impacto da absorção dos apartamentos na região, visto que, mudariam a dinâmica da região, caso parecido com o que o LE PARC fez com o bairro da Imbiribeira.

URBANO: A metodologia de vendas foi analisada e adotada em conformidade com o que acontece no mercado de pernambuco. Segundo o SINDUSCON/PE, cerca de 35% dos imóveis a venda são comercializados no ano do lançamento, assim, após o primeiro ano os imóveis são comercializados gradativamente a medida que a obra avança.

Foram obedecidos os parâmetros relativos à:

- DESLOCAMENTO – PREÇO DE VENDA X CUB: Foi adotado a alíquota de 0,5% a.m, ref. Ao deslocamento do custo acima da valorização territorial dos imóveis. INCC-DI: Por se tratar de um empreendimento que será executado por 20 anos, o INCC, foi a média dos últimos 20 anos. O índice incidiu sobre o CCR, consequentemente na manutenção;
- Custo de Capital: Média histórica dos últimos 20 anos da SELIC;
- RISCO: Arbitrado em 3,0%.

Foi utilizada a análise pelo resultado do VPL – Valor Presente Líquido, sendo o resultado da avaliação da Gleba. Considerando como sendo este o valor limite a ser pago na situação hipotética de aquisição e instalação de um empreendimento residencial.

VPL – VALOR PRESENTE LÍQUIDO: É O VALOR DO TERRENO NA DATA PRESENTE

$$VPL = FC_0 + \sum_{i=1}^n \frac{FC_i}{(1 + TMA)^i}$$

Onde:

FC₀ – Investimento inicial no ano zero.

FC(i) - são os fluxos de caixa que acontecerão nos próximos períodos (i).

TMA – Taxa Mínima de Atratividade

Página 33 de 92

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: [@recife.eng](https://www.instagram.com/recife.eng)



Página 33 de 92



VPL REAL – Neste caso para o ano zero, foi inserido o valor do terreno calculado no item anterior, seguindo a mesma fórmula.

TAXAS ADOTADAS	
CUSTO DE CAPITAL a.a.	18,00%
RISCO a.a.	3,00%
TMA a.a.	22%
DESLOCAMENTO - PREÇO VENDA X CUB	0,50%

FLUXO DE CAIXA RESULTANTE DO MODELO URBANO:

RECEITAS				DESPESAS						FLUXO LÍQUIDO	
Ano	% Venda	YGV	Total de Receitas	% Obra	Terreno	CCR	INCC sobre CCR	CCM	IMP	Total de despesas	Total
0	35,0%	R\$ 124.260.141,10	R\$ 124.260.141,10	5,0%		R\$ 10.188.803,50	R\$ -	R\$ 9.940.811,29	R\$ 4.970.405,64	R\$ 25.100.020,43	R\$ 99.160.120,66
1	20,0%	R\$ 71.005.794,91	R\$ 71.005.794,91	15,0%		R\$ 30.566.410,50	R\$ 183.398,46	R\$ 5.880.463,59	R\$ 2.840.231,80	R\$ 38.870.504,35	R\$ 31.736.290,59
2	17,5%	R\$ 62.130.070,55	R\$ 62.130.070,55	17,5%		R\$ 35.080.812,25	R\$ 429.213,54	R\$ 4.970.405,64	R\$ 2.485.202,82	R\$ 43.545.634,25	R\$ 18.504.436,30
3	15,0%	R\$ 53.254.349,18	R\$ 53.254.349,18	20,0%		R\$ 40.755.214,00	R\$ 738.004,22	R\$ 4.290.347,89	R\$ 2.130.173,85	R\$ 47.883.729,76	R\$ 5.376.606,42
4	10,0%	R\$ 35.502.897,46	R\$ 35.502.897,46	22,5%		R\$ 45.849.615,75	R\$ 1.110.333,97	R\$ 2.840.231,80	R\$ 1.420.115,90	R\$ 51.220.297,41	R\$ 15.717.399,98
5	2,5%	R\$ 8.875.724,36	R\$ 8.875.724,36	20,0%		R\$ 40.755.214,00	R\$ 1.237.416,59	R\$ 710.057,95	R\$ 355.028,97	R\$ 43.057.717,52	R\$ 34.181.993,15
TOTAL	100%	R\$ 355.028.974,56	R\$ 355.028.974,56	100%		R\$ 203.778.070,00	R\$ 3.696.366,78	R\$ 28.402.317,96	R\$ 14.201.158,96	R\$ 250.077.913,73	R\$ 104.951.060,83

O fluxo de caixa resultante do modelo urbano encontra-se apresentado abaixo:

VPL (Valor do Terreno- Gleba Urbana)	R\$ 120.752.015,57
Valor Unitário (R\$/m ²)	R\$ 2066,22

O VPL resultou em **R\$ 120.752.015,57 (cento e vinte milhões, setecentos e cinquenta e dois mil, quinze reais e cinquenta e sete centavos).**

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: **(81) 9 9715-4915**

Instagram: @recife.eng



FLUXO DE CAIXA PARA CALIBRAÇÃO DO MODELO URBANO:

A calibração consiste em colocar inserido na metodologia do fluxo de caixa a despesa proveniente da aquisição do terreno, assim obtendo o Valor Presente Líquido (VPL) e a Taxa Interna de Retorno (TIR) real do empreendimento, verificando assim se o investimento é viável e se encontra de acordo com as taxas práticas no mercado.

RECEITAS					DESPESAS						FLUXO LÍQUIDO
Ano	% Venda	GVV	Total de Receitas	% Obra	Terreno	CCR	INCC sobre CCR	CCM	IMP	Total de despesas	Total
0	35,0%	R\$ 124.260.141,10	R\$ 124.260.141,10	5,0%	R\$ 120.752.015,57	R\$ 10.188.803,50	R\$ -	R\$ 9.840.811,29	R\$ 4.870.405,64	R\$ 145.852.038,00	R\$ 21.591.894,91
1	20,0%	R\$ 71.005.794,91	R\$ 71.005.794,91	15,0%		R\$ 30.588.410,50	R\$ 183.281,46	R\$ 5.880.483,99	R\$ 2.840.231,80	R\$ 39.270.504,35	R\$ 31.735.290,56
2	17,5%	R\$ 82.130.070,55	R\$ 82.130.070,55	17,0%		R\$ 35.860.812,25	R\$ 429.211,54	R\$ 4.870.405,64	R\$ 2.485.202,82	R\$ 43.545.634,25	R\$ 18.584.438,30
3	15,0%	R\$ 53.254.346,18	R\$ 53.254.346,18	20,0%		R\$ 40.755.214,00	R\$ 738.004,22	R\$ 4.280.347,69	R\$ 2.130.173,85	R\$ 47.883.729,76	R\$ 5.370.606,42
4	10,0%	R\$ 35.502.897,48	R\$ 35.502.897,48	22,5%		R\$ 45.849.815,75	R\$ 1.170.333,97	R\$ 2.840.231,80	R\$ 1.420.115,90	R\$ 51.220.297,41	R\$ 15.717.399,98
5	2,5%	R\$ 8.873.724,36	R\$ 8.873.724,36	20,0%		R\$ 40.755.214,00	R\$ 1.237.416,59	R\$ 710.057,95	R\$ 355.028,97	R\$ 43.057.717,52	R\$ 34.181.993,19
TOTAL	100%	R\$ 355.028.974,56	R\$ 355.028.974,56	100%		R\$ 203.776.070,00	R\$ 3.690.366,78	R\$ 28.402.317,96	R\$ 14.201.758,98	R\$ 370.829.929,30	R\$ 15.800.954,71

VPL (Valor do Terreno)	R\$ 0,00
TIR	22%

O VPL real resultou em R\$ 0,00 (zero reais), confirmando a validação do modelo, tendo a TIR - Taxa Interna de Retorno Real igualando ao TMA, o que mostra que o modelo está viável.

Página 35 de 92

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: @recife.eng



Página 35 de 92



10.1.5 GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO - INVOLUTIVO

De acordo com a tabela 6 do item 9.4 – Método Involutivo da NBR – 14.653-2 atingiu-se a pontuação em destaque:

ITEM	DESCRIÇÃO	GRAUS					
		III		II		I	
1	NÍVEL DE DETALHAMENTO DO PROJETO HIPOTÉTICO	Anteprojeto ou projeto básico		Estudo preliminar		Aproveitamento, ocupação e uso presumido	1
2	PREÇO DE VENDA DAS UNIDADES DO PROJETO HIPOTÉTICO	No mínimo Grau II de fundamentação no método comparativo	3	No mínimo Grau I de fundamentação no método comparativo		Estimativa	
3	ESTIMATIVA DOS CUSTOS DE PRODUÇÃO	No mínimo Grau III de fundamentação no método quantificação do custo		No mínimo Grau II de fundamentação no método quantificação do custo	2	No mínimo Grau I de fundamentação no método quantificação do custo	
4	PRAZOS	Fundamentados com dados obtidos no mercado		Justificado	2	Arbitrado	
5	TAXAS	Fundamentados com dados obtidos no mercado		Justificado	2	Arbitrado	
6	MODELO	Dinâmico com fluxo de caixa	3	Dinâmico com equações pré-definidas		Estático	
7	ANÁLISE SETORIAL E DIAGNÓSTICO DE MERCADO	De estrutura, conjuntura, tendências e conduta		Da conjuntura		Sintéticos da conjuntura	1
8	CENÁRIOS	Mínimo de 3		Mínimo de 2		Mínimo de 1	1
9	ANÁLISE DE SENSIBILIDADE DO MODELO	Simulações com discussão do comportamento do modelo		Simulações com identificação das variáveis mais significativas		Sem simulação	1
PONTUAÇÃO						16	

Classificando de acordo com a Tabela 9 do item 9.4.2 da NBR 14653-2 temos:

GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	22	13	9
Itens obrigatórios no grau correspondente	2,6,7 e 8, com os demais no mínimo no Grau II	2, 6, 7 e 8 no mínimo no Grau II	Todos, no mínimo no Grau I

PONTUAÇÃO Grau I

Classificação **Grau I** de fundamentação.



Página 36 de 92

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: @recife.eng



Página 36 de 92



10.1.6 AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS

Para avaliar as benfeitorias(estádio do Arruda e edificações), optamos pelo método da quantificação do custo, onde o valor das benfeitorias, no estado novo, é estimado pela reprodução dos custos de seus componentes e o resultado final é obtido subtraindo-se a parcela relativa a depreciação.

Para reprodução dos custos dos seus compontetes foi preciso estimar o custo de reedição do estádio e de suas benfeitorias. A reedição de um estádio de futebol é algo bem particular, pois, trata de uma construção que é feita com particularidades. Em 2022 a ARENA MRV(ATLETICO MG) está sendo construída, além dela foram utilizados os dados das obras da ARENA DO GREMIO e da ARENA DA BAIXADA. O Sport planeja construir a sua nova arena e em 2020, GUSTAVO DUBEUX, dirigente do SPORT disse: "Com um estádio com a capacidade de 30 mil pessoas, o valor total para levantar uma nova Arena giraria em torno de R\$ 270 mil, sendo R\$ 9 mil por assento. Sem contar a construção de outros projetos ao longo de todo o terreno da atual Ilha do Retiro"

Conforme comentado, levantamos os custos de construção dos quatro estádios citados e obtivemos:

ESTÁDIO	VALOR	CAPACIDADE DE PUBLICO	VALOR/CAP PUBLICO	DATA BASE	VALOR PRESENTE EM 2022	SOMATORIO DO CUB POR UF - SINAPI	HOMOGENIZAÇÃO LOCAL	VALOR PRESENTE HOMOGENIZADO
ARENA DA BAIXADA	R\$ 391.500.000,00	42.372,00	R\$ 9.239,59	2014	16.095,37	25.902,60	0,87	14.078,10
ARENA ATLETICO MG	R\$ 650.000.000,00	46.000,00	R\$ 14.130,43	2022	14.130,43	24.709,63	0,92	12.956,14
ARENA GREMIO	R\$ 600.000.000,00	60.540,00	R\$ 9.910,80	2012	19.960,36	27.528,93	0,82	16.427,27
ARENA SPORT	R\$ 270.000.000,00	30.000,00	R\$ 9.000,00	2020	11.547,00	22.656,17		11.547,00

- A média de custo por capacidade de publico foi de R\$ 13.752,13(treze mil, setecentos e cinquenta e dois reais e treze centavos) por pessoa;
- Os dados foram trazidos a valor presente com o indice do INCC na data base – Outubro/2022;
- Os dados dos estados foram homogenizados de acordo com a diferença da soma do CUB RESIDENCIAL, ou seja, foram somados os valores padrões do CUB RESIDENCIAL de cada estado e o valor foi homogenizado para PERNAMBUCO;

Apesar do modelo utilizado ter dados de ARENAS, estádios que tem características diferentes do avaliando, o ARRUDA, possui a particularidade de ser um estádio construído na década de 1980, ou seja, a construção época era muito mais arruda, utilizava muito mais materiais o que tornava a obra muito mais onerosa, pois as construções não eram esbeltas.

Salientamos que os custos para reedição de um estádio de futebol são uma estimativa, visto que, somente o projeto executivo pode precisar os custos exatos para construção de qualquer empreendimento. Ainda, durante o percurso da

Página 37 de 92

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: @recife.eng



Página 37 de 92



execução de uma obra os custos acabam subindo devido aos reajustes de materiais e mão de obras, materiais que são muito ligados a comodittes que estão em um momento de alta no mundo.

Diante disso, foram utilizadas os custos descritos acima como referência para a presente avaliação. Sobre o valor da média de custo por capacidade de público houve uma dedução de 15%, ou seja, o valor foi reduzido devido a diferença de características de uma arena para o estádio do Santa Cruz. As Arenas são estádio que tem um padrão de acabamento maior tais como: cadeiras no estádio todo, coberta, conforto para o usuario, etc. Conforme salientado no inicio deste laudo, o custo de construção do Estádio do Arruda seguindo as características originais seria bastante elevado, visto que, as características de possuir dois anéis e de ter uma construção mais parruda fariam com que os custos fossem mais onerados, assim reforçamos que a dedução de 15% sobre a média analisada é coerente.

O valor por capacidade de publico no estádio do ARRUDA é de R\$ 11.689,31(onze mil, seiscentos e oitenta e nove reais e trinta e um centavos) por pessoa.

A capacidade do estádio do ARRUDA é de 60.044(sessenta mil e quarenta e quatro pessoas), assim, o custo de reedição do estádio é de R\$ 701.872.929,64 (setecentos e um milhões, oitocentos e setenta e dois mil, novecentos e vinte nove reais e sessenta e quatro centavos).

A área construida do estadio do ARRUDA é de 30.986,62m², conforme certidão narrativa da prefeitura de Recife, assim, o valor por m² de reedição do estádio é R\$ 22.650,84/m².

Para reedição das benfeitorias alheias ao estadio foi utilizada a base de referencia do CUB(CUSTO UNITÁRIO BASICO) disponibilizado na tabela do SINDUSCON-PE(SINDICATO DA INDUSTRIA DA CONSTRUÇÃO CIVIL EM PERNAMBUCO), tanto a área construida da SEDE quanto o Estádio do ARRUDA foram devidamente depreciados em relação ao “estado novo” pela tabela “HOSS HEIDECK” de acordo com a vistoria realizada.

DETERMINAÇÃO DO CUSTO UNITÁRIO BÁSICO

O custo de reedição das edificações pode ser apropriado pelo custo unitário básico (CUB) ou por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, elaborados a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos. Neste trabalho foi utilizada a Tabela de Custos Unitários básico CUB-PE, correspondentes ao mês de OUTUBRO/2022, reproduzida a seguir:

AVALIAÇÃO DOS DEMAIS PARAMETROS

"Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006". "Na formação destes custos unitários básicos

Página 38 de 92

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: @recife.eng



Página 38 de 92



não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO:

O fator de comercialização baseia-se em informações de mercado levantadas pelo avaliador ou em pesquisa de caráter regional e tem como objetivo acrescentar ao total os custos financeiros, despesas de vendas e lucro do empreendedor.

DEPRECIÇÃO:

Depreciação é a medida da deterioração de um bem, por quebra ou desgaste pelo tempo. Deve levar em conta os aspectos físicos e funcionais, a idade, a expectativa de vida e o estado de conservação do bem. Geralmente se adota o critério de "Ross- Heidecke" para calcular o fator de obsolescência de uma edificação: - A depreciação é a perda de valor que não pode ser recuperada com gastos de manutenção; - As reparações podem apenas dilatar a durabilidade; - Um bem regularmente conservado deprecia-se de modo regular, enquanto um bem mal conservado deprecia-se rapidamente.

BDI:

O BDI é o resultado de uma operação matemática para indicar a "margem" que é cobrada do cliente incluindo todos os custos indiretos, tributos, etc., e logicamente a sua remuneração pela realização de um empreendimento. O resultado dessa operação depende de uma série de variáveis, dentre as quais sobressaem as seguintes:

- Tipo de Obra – Para cada tipo de obra, tais como edificações, rodoviárias, saneamento, obras de arte, hidrelétricas, metrô, etc., os custos indiretos podem variar muito de obra para obra.
- Valor do Contrato – Dependendo do valor da obra, pode definir o porte e a complexidade do mesmo, exigindo maior ou menor parte de infraestrutura para poder executá-la.
- Prazo de execução – Os custos indiretos, na sua maioria, são proporcionais ao prazo da obra, principalmente em

Página 39 de 92

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: @recife.eng



Página 39 de 92



relação aos custos com o pessoal. Se o prazo for prorrogado mantendo a mesma estrutura o BDI ficará maior.

- Volume de faturamento da empresa – O rateio da administração central no BDI é função do montante das despesas da sede em relação ao volume de faturamento global. Se esse faturamento cair, o rateio tende a ser maior.

- Local de execução da obra – A distância entre a sede da empresa e o local de execução da obra, tem um grande peso no custo indireto, principalmente em relação ao transporte e despesas com o pessoal do quadro permanente da empresa.

A rigor para cada obra deveria haver um BDI diferente; porém, para o órgão que licita muitas obras de todos os tipos e tamanhos, torna-se quase impossível calculá-lo de forma individualizada, pois depende também das variáveis próprias de cada uma das empresas.

Em decorrência dessas dificuldades, geralmente os órgãos licitantes estabelecem um BDI único para todos os contratos, fato esse que pode causar algumas distorções no cálculo do valor real de venda do produto. Assim, para proceder com maior precisão, devesse estabelecer um BDI padrão para dois ou três tipos de obras ou para dois ou três portes de contrato ou de empresas.

No caso em tela, devido às particularidades do CUB e parâmetro da obra, a taxa de BDI foi arbitrada em 50%.

10.1.7 VALOR DA REEDIÇÃO DO ESTÁDIO DO ARRUDA.

	Denominação	Área (m2)	Unit. R\$	Id. ap.	Est.	Vida Útil	Vida Rem.	Dep.	Custo Reprodução	Custo Reedição
Edificações										
01.	CONSELHO/TRIBUNA/CAMAROTES	1.700,00	22.650,84	25	e	60	30	0,58	38.508.428	22.333.728
02.	CADEIRAS	2.970,00	22.650,84	25	e	60	30	0,58	67.272.995	39.018.337
03.	SOCIAIS	3.300,00	22.650,84	25	e	60	30	0,58	74.747.772	43.353.708
04.	SOCIAIS AMPLIAÇÃO	600,00	22.650,84	25	e	60	30	0,58	13.590.504	7.882.492
05.	ARQUIBANCADAS ANEL SUPERIOR	10.700,00	22.650,84	25	f	60	27	0,47	242.363.988	113.911.074
06.	ARQUIBANCADAS ANEL INFERIOR	10.000,00	22.650,84	25	f	60	27	0,47	226.508.400	106.458.948
07.	ESTÁDIO	1.716,62	22.650,84	25	e	60	30	0,58	38.882.885	22.552.073
08.	SEDE	9.910,00	3.504,83	20	f	60	29	0,52	34.732.816	18.061.064
	Subtotal Edificações	40.896,62							736.605.788	373.571.424

Obs. As áreas de cada setor do estádio estão em conformidade com as documentações fornecidas. A área construída que consta junto a prefeitura do Recife é de 30.986,62m², porém, a área da sede não foi averbada e esta inserida em uma área construída de 9.910,00m², conforme projeto levantado.

Acima a avaliação das edificações do Complexo do Arruda, sede e estádio, utilizando metodologia de Hoss-Reidecke, atribuindo uma idade aparente para estrutura do estádio e adequando ao estado de conservação, conforme vistoria

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: @recife.eng



realizada.

Chegamos a importância de R\$ 373.571.424,00 (trezentos e setenta e três milhões, quinhentos e setenta e um mil, quatrocentos e vinte quatro reais) que é o valor de mercado do Estádio do Arruda.

O resultado da presente avaliação é corroborado pelo estudo que foi realizado em 03/2012. O Santa apresentou um projeto para ampliação e reforma do estádio, a ARENA CORAL, que deixaria o mesmo em estado de novo, com acréscimo de 5.000 lugares, coberta no estádio como um todo, construção de 160 camarotes e de um mini-shopping. Seguem dados do custo da obra à época.

Projeto da Arena Coral: R\$ 200.000,00 milhões – 03/2012.

A valor presente: R\$ 424.000.000 milhões – 10/2022.

O presente trabalho de avaliação teve um custo de reedição de R\$ 373.571.424 milhões de reais, que representa o valor de mercado do imóvel, assim, a diferença entre o custo de reedição do projeto de 03/2012 se deve ao fato das mudanças estruturais que o estádio iria ter e a margem de segurança que toda estimativa de custos e orçamentos de obras deve ter.

10.1.8 CUSTO DE REPRODUÇÃO.

TERRENO=R\$ 120.752.232,00

EDIFICAÇÕES=R\$373.571.424,00

TOTAL=R\$ 494.323.656,00

10.1.9 FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO X VALOR DE MERCADO

$VM = (VT + VB) \times FC$ onde

VM = Valor de mercado do imóvel

(VT + VB) = custo de reedição do imóvel

FC = Fator de comercialização

O fator de comercialização tem a finalidade de adequar o custo de reedição às condições de mercado, podendo ser



Página 41 de 92

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: @recife.eng



Página 41 de 92



maior ou menos que a unidade. Em mercado onde existe grande demanda e pouca oferta, os imóveis normalmente são comercializados por um valor superior ao seu custo de reedição, remunerando adequadamente seu empreendedor, portanto, com um fator de comercialização > 1. Em contrapartida, se o imóvel está num mercado com pouca demanda e muita oferta, ou ainda tem um projeto inadequado ao local onde foi construído, seu preço de venda poderá ser inferior ao custo de reedição, gerando prejuízo ao empreendedor. Pela análise do mercado imobiliário atual no local, pela tipologia atual do imóvel, estimamos o fator de comercialização em 1,00.

$VM = (VT + VE) \times 1,00$.

TERRENO=R\$ 120.752.232,00

EDIFICAÇÕES=R\$373.571.424,00

TOTAL=R\$ 494.323.656,00

10.1.10 VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA

O imóvel avaliando encontra-se inserido em um mercado ativo. Assim sendo, pelos dados apresentados sobre o mercado, podemos esperar que o tempo médio de comercialização do mesmo seja em torno de 12 meses, o que possibilita a determinação do valor de liquidez, para uma venda imediata, a partir da remuneração do capital não investido a taxa de mercado SELIC hoje igual a 13,75% a.a ou 1,145% a.m. Calculando-se o valor presente com um deságio de 12 meses teremos:

$$VL = VV / (1+i)^n$$

VL=Valor de liquidez

VV=Valor de venda

I=taxa de desconto

N=prazo de absorção no mercado

$$VL = R\$ 494.323.656 / (1 + 0,0145)^{12} = R\$ 415.897.948,20$$

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA = ~ R\$ 415.000.000,00



Página 42 de 92

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: @recife.eng



Página 42 de 92



11 CONCLUSÃO

Considerando que os valores obtidos nos cálculos avaliatório são frutos de estudos estatísticos realizados sobre amostras formadas por dados de mercado, com resultados satisfatórios para o grau de fundamentação e de precisão de trabalho, os avaliadores concluem que os mesmos atendem aos objetivos deste trabalho, e assim o determinam, de forma arredondada, em:

VALOR DE MERCADO=R\$ 495.000.000,00

Quatrocentos e noventa e cinco milhões de reais.

VALOR DE LIQUIDAÇÃO FORÇADA =~ R\$ 415.000.000,00

Quatrocentos e quinze milhões de reais.

* Valor arredondado de acordo com o item 6.8.1 da NBR n°14.653-1.

MATHEUS MEDEIROS DE
MACEDO:10293375437

Assinado de forma digital por
MATHEUS MEDEIROS DE
MACEDO:10293375437
Dados: 2022.11.22 17:02:20 -03'00'

ART Nº PE20220872599 (Anotação de Responsabilidade Técnica)
MATHEUS MEDEIROS DE MACEDO ENGENHEIRO CIVIL
ESPECIALISTA AUDITORIA, AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
CREA PE1816748803

Página 43 de 92

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: @recife.eng



Página 43 de 92



12 TERMO DE ENCERRAMENTO

Este laudo de avaliação é composto por 44 páginas, mais anexos, todas elas rubricadas pelo avaliador.

Recife, 19 de Novembro de 2022.

MATHEUS MEDEIROS DE
MACEDO:10293375437

Assinado de forma digital por
MATHEUS MEDEIROS DE
MACEDO:10293375437
Dados: 2022.11.22 17:02:38 -03'00'

ART Nº PE20220872599 (Anotação de Responsabilidade Técnica)
MATHEUS MEDEIROS DE MACEDO ENGENHEIRO CIVIL
ESPECIALISTA AUDITORIA, AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA

CREA PE1816748803

Página 44 de 92

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: @recife.eng



Página 44 de 92



13 ANEXOS

13.1 ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA – ART

Página 0/1

Anotação de Responsabilidade Técnica – ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-PE

ART OBRA / SERVIÇO
Nº PE20220872645

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Pernambuco

INICIAL

1. Responsável Técnico
MATHEUS MEDEIROS DE MACEDO
Título profissional: ENGENHEIRO CIVIL, AUDITORIA, AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA
RNP: 161574893
Registro: 161574893PE

Empresa contratada: **RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA**
Registro: 000852393-PE

2. Dados do Contrato
Contratante: **SANTA CRUZ FUTEBOL CLUBE**
Avenida: **SEBERIBE**
Complemento: **ARRUDA**
Cidade: **RECIFE**
CEP: **52132008**

3. Dados do Obra/Serviço
AVENIDA SEBERIBE
Cidade: **RECIFE**
Data de Início: **01/11/2022**
Previsão de Término: **31/12/2022**
Finalidade: **SEM DEFINIÇÃO**
Proprietário: **SANTA CRUZ FUTEBOL CLUBE**
Código: **Não Especificado**
CPF/CNPJ: **10.996.999/0001-24**

4. Atividade Técnica
14 - Edificação
9 - Avaliação > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > #1.1.3 - DE IMÓVEIS
85 - Vistoria > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > #1.1.3 - DE IMÓVEIS
Quantidade: 1,00
Unidade: un

5. Observações
Ação e conclusão das atividades técnicas o profissional deve proceder à base desta ART
ELABORAÇÃO DE AVALIAÇÃO PATRIMONIAL DO SANTA CRUZ FUTEBOL CLUBE. (TENS AVALIADOS: ESTÁDIO JOSE DO REGO MADEL - ARELHA, TERRENO DA AVENIDA SEBERIBE, 1283 - ARRUDA - RECIFE/PE, MOBILIZADO/MOVEIS E UTENSÍLIOS, MAQUINAS E EQUIPAMENTOS E VEÍCULOS)

6. Declarações
- Ciente e compreendido. Qualquer conflito ou litígio oriundo do presente contrato, bem como sua interpretação ou execução, será resolvida por arbitragem, de acordo com a Lei nº 9.307, de 23 de setembro de 1996, por meio do Centro de Arbitragem e Mediação - CMA vinculado ao CREA-PE, nos termos do respectivo regulamento de arbitragem que, expressamente, se encontra disponível em: www.crea-pe.org.br
- Declara que atendeu e cumprirá as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no decreto n. 5296/2004.

7. Entidade de Classe
NÃO OPTANTE

8. Assinaturas
Declaro serem verdadeiras as informações acima
De: De 22 de Novembro de 2022
Lugar: **Recife**
Assinatura: **MATHEUS MEDEIROS DE MACEDO, CPF: 161.574.893-37**
SANTA CRUZ FUTEBOL CLUBE, CNPJ: 10.996.999/0001-24

9. Informações
- Conforme Art. 4º da Resolução 1025/2009: O registro de ART efetua-se após o seu cadastro no sistema eletrônico do CREA e o reconhecimento da relação correspondente

10. Valor
Valor da ART: **R\$ 86,78**
Registrado em: **17/11/2022**
Valor pago: **R\$ 86,78**
Número: **9304836205**

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: www.crea-pe.org.br ou pelo aplicativo <https://play.google.com/store/apps/details?id=com.crea.pe>, com o código: 227777
Resolução em: 16/11/2022 às 17:10:32 por: S. 177.92.5.194

www.crea-pe.org.br | 51 3633.2322 | 51 3633.2322 | 51 3633.2322 | 51 3633.2322

CREA-PE



Página 45 de 92

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: [@recife.eng](https://www.instagram.com/recife.eng)



Página 45 de 92



Assinado eletronicamente por: LUCAS RODRIGUES DO CARMO - 20/01/2023 19:55:30
<https://pje.tjpe.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23012019553037900000121171424>
Número do documento: 23012019553037900000121171424

Num. 124002425 - Pág. 45

13.2 CONJUNTO DE DADOS COLETADOS - URBANO

Da...		Endereço	Informante	Área ...	Bairro	IBGE	Valor u...
1	✓	Rua Amaro Coutinho, nº 375 - APTO 102	CAMPOS E GOUVEIA - (81) 3228-5584	55,00	Encruzilhada	4.424	7.600,00
2		Rua Amaro Coutinho, nº 375 - APTO 101	CAMPOS E GOUVEIA - (81) 3228-5584	85,15	Encruzilhada	4.424	7.563,12
3		Rua Amaro Coutinho, nº 375 - APTO 403	CAMPOS E GOUVEIA - (81) 3228-5584	87,43	Encruzilhada	4.424	7.468,83
4		Rua Amaro Coutinho, nº 375 - APTO 101	CAMPOS E GOUVEIA - (81) 3228-5584	85,15	Encruzilhada	4.424	7.563,12
5	✓	Rua Amaro Coutinho, nº 375 - APTO 1002	CAMPOS E GOUVEIA - (81) 3228-5584	55,00	Encruzilhada	4.424	7.900,00
6		Rua Amaro Coutinho, nº 375 - APT 803	CAMPOS E GOUVEIA - (81) 3228-5584	87,43	Encruzilhada	4.424	7.571,77
7		AV. SANTOS DUMONT, nº 1515 - APTO 103	CAMPOS E GOUVEIA - (81) 3228-5584	50,00	Rosarinho	4.424	6.360,00
8		AV. SANTOS DUMONT, nº 1515 - APTO 401	CAMPOS E GOUVEIA - (81) 3228-5584	50,00	Rosarinho	4.424	6.880,00
9		RUA MARQUES DO PARANA, 141 - APTO 103	FLAMAC - (81) 3241-3438	66,86	ESPINHEIRO	3.757	7.053,75
10		RUA MARQUES DO PARANA, 141 - APTO 1501	FLAMAC - (81) 3241-3438	66,86	ESPINHEIRO	3.757	7.844,75
11	✓	RUA MARQUES DO PARANA, 141 - APTO 202	FLAMAC - (81) 3241-3438	54,15	ESPINHEIRO	3.757	7.647,78
12		AV. SANTOS DUMONT, nº 815 - APTO 1002	TRUE IMOVEIS - (81) 9 9282-7810	84,00	Rosarinho	4.424	7.380,95
13	✓	RUA DOUTOR JOSE MARIA, nº 246	CONCEIÇÃO OLIVEIRA - (81) 9 8724-1972	58,00	Encruzilhada	1.871	7.301,28
14		ESTRADA DE BELEM, 995 - APTO 802	REIS EMPREENDIMENTOS - (81) 3464-3888	52,49	CAMPO GRA...	1.784	6.001,14
15		ESTRADA DE BELEM, 995 - APTO 403	REIS EMPREENDIMENTOS - (81) 3464-3888	52,49	CAMPO GRA...	1.784	5.924,93
16	✓	ESTRADA DE BELEM, 995 - APTO 1201	REIS EMPREENDIMENTOS - (81) 3464-3888	61,46	CAMPO GRA...	1.784	6.247,97
17	✓	ESTRADA DE BELEM, 995 - APTO 1401	REIS EMPREENDIMENTOS - (81) 3464-3888	61,46	CAMPO GRA...	1.784	6.117,80
18		ESTRADA DE BELEM, 995 - APTO 1402	REIS EMPREENDIMENTOS - (81) 3464-3888	61,46	CAMPO GRA...	1.784	5.304,26
19	✓	RUA ZEFERINO AGRA, 669 - APTO 801	RAFAEL - (81) 9 8729-2240	67,00	AGUA FRIA	1.049	5.222,39
20	✓	RUA ZEFERINO AGRA, 669 - APTO 101	RAFAEL - (81) 9 8729-2240	68,00	AGUA FRIA	1.049	5.294,11
21	✓	RUA MONTE AZUL, 38 - S/N	VENTURA IMOVEIS - (81) 9 9852-0546	58,00	PONTO DE P...	1.871	6.206,00
22		AVENIDA PROFESSOR JOSE DOS ANJOS, 110 - S/N	S. MORAIS - (81) 9 9857-5070	74,00	CASA AMAR...	1.342	4.864,00
23	✓	RUA DONA JULIETA, 360 - APTO 204	PROLAR - (81) 9 9974-9191	61,00	ENCRUZILHA...	2.181	6.475,00
24	✓	RUA DONA JULIETA, 360 - APTO 2302	PROLAR - (81) 9 9974-9191	59,00	ENCRUZILHA...	2.181	7.118,64
25		RUA DESEMBARGADOR MOTA JUNIOR, 208 - APTO...	AWM - (81) 3493-4154	64,37	CASA AMAR...	1.342	6.913,00
26	✓	RUA DESEMBARGADOR MOTA JUNIOR, 208 - APTO...	AWM - (81) 3493-4154	64,37	CASA AMAR...	1.342	6.680,00
27		RUA DESEMBARGADOR MOTA JUNIOR, 208 - APTO...	AWM - (81) 3493-4154	66,85	CASA AMAR...	1.342	7.030,00

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

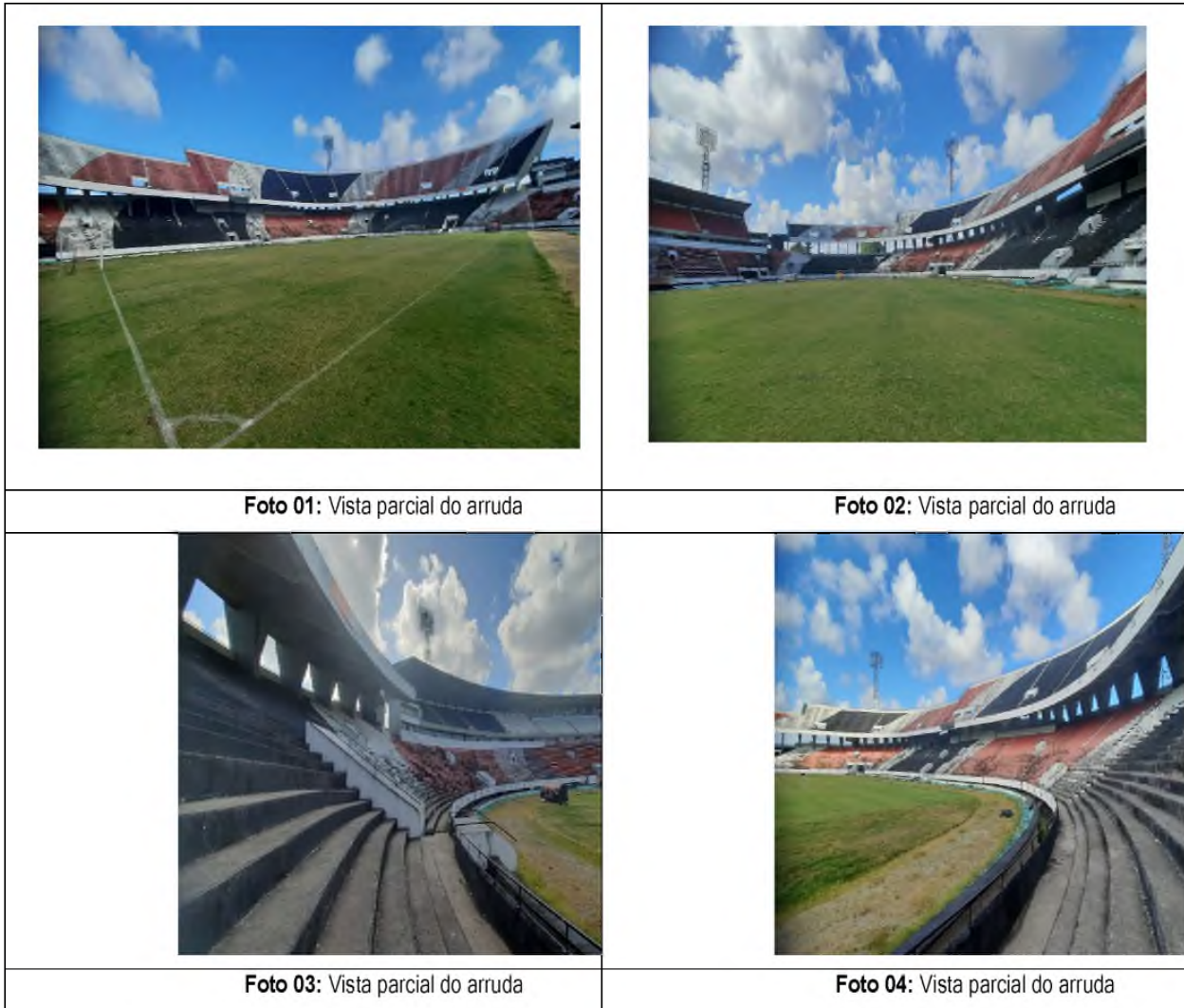
E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: [@recife.eng](https://www.instagram.com/recife.eng)



13.3 RELATÓRIO FOTOGRÁFICOS



RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA

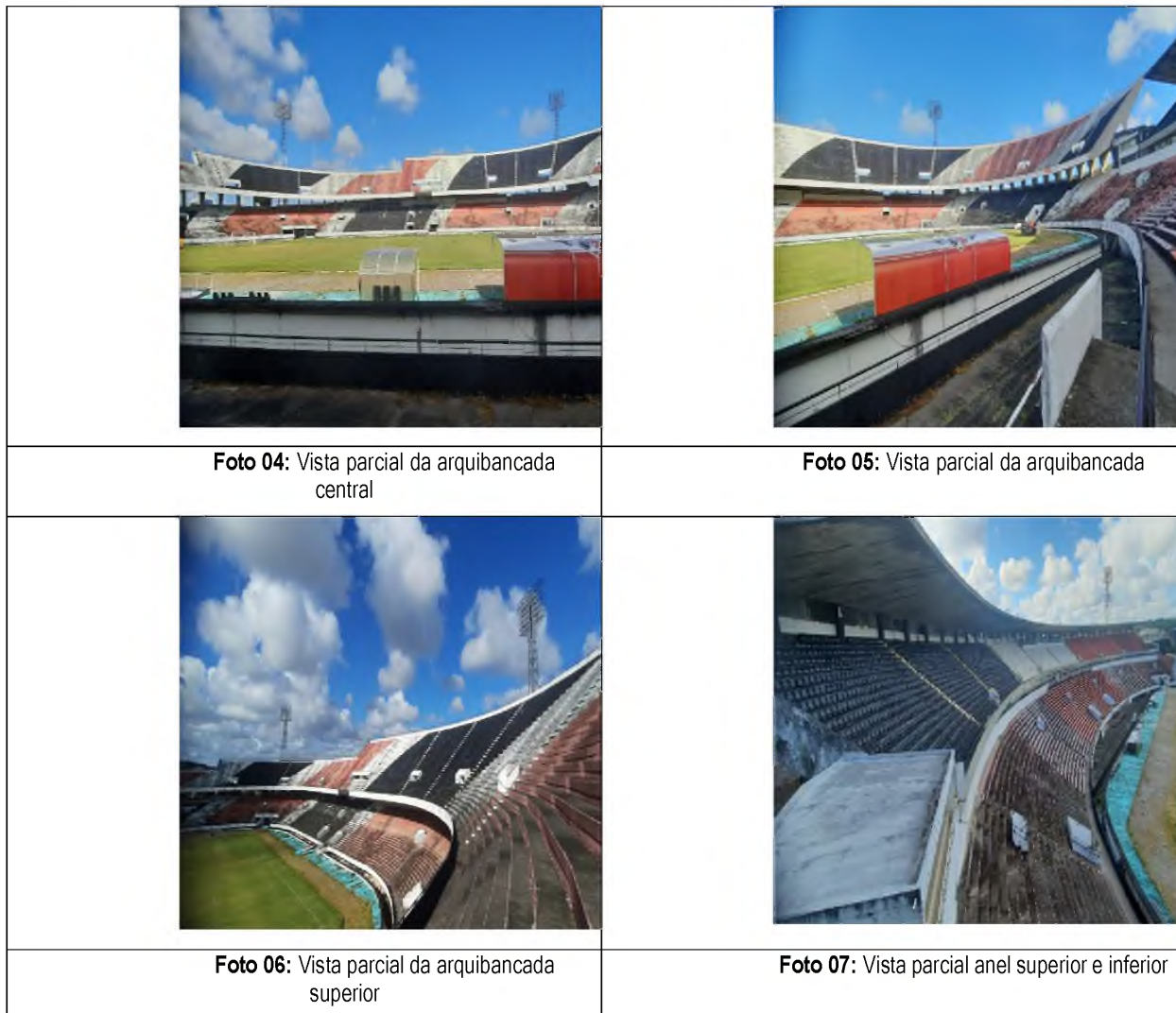
AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: @recife.eng





RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA





AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: @recife.eng



	
<p>Foto 08: Vista parcial do fundo da arquibancada superior com corrosão nas armaduras</p>	<p>Foto 09: Vista parcial dos fundos da arquibancada superior com corrosão nas armaduras e sinais de infiltração decorrentes de falha de impermeabilização das arquibancadas.</p>
	
<p>Foto 10: Vista parcial do fundo da arquibancada superior onde há detalhes de corrosão na armadura</p>	<p>Foto 11: Vista parcial do ginásio e da rua do canal</p>

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: @recife.eng



	
<p>Foto 12: Vista parcial do fundo da arquibancada inferior com detalhes de corrosão e falhas de impermeabilização</p>	<p>Foto 13: Vista parcial dos fundos da arquibancada inferior com corrosão nas armaduras e sinais de infiltração decorrentes de falha de impermeabilização das arquibancadas.</p>
	
<p>Foto 14: Vista parcial do fundo da arquibancada superior onde há detalhes de corrosão na armadura</p>	<p>Foto 15: Vista parcial do fundo da arquibancada superior onde há detalhes de corrosão na armadura</p>

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA



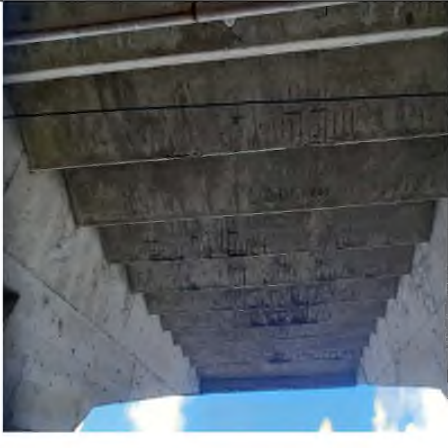

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: @recife.eng



	
<p>Foto 16: Vista parcial do fundo da arquibancada inferior com detalhes de corrosão e falhas de impermeabilização</p>	<p>Foto 17: Vista parcial dos fundos da arquibancada inferior com corrosão nas armaduras e sinais de infiltração decorrentes de falha de impermeabilização das arquibancadas.</p>
	
<p>Foto 18: Vista parcial do fundo da arquibancada superior onde há detalhes de corrosão na armadura</p>	<p>Foto 19: Vista do elevador de acesso</p>

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: @recife.eng





Foto 20: Vista parcial do clube social



Foto 21: Vista parcial da cabine de honra

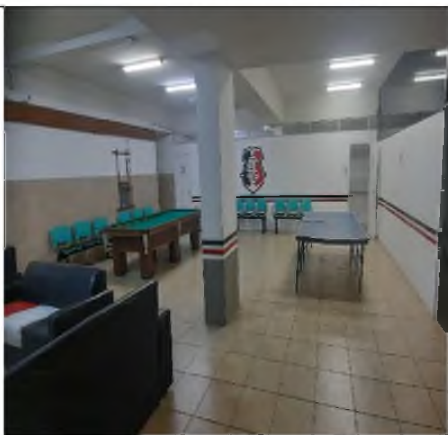


Foto 22: Vista parcial da concentração dos jogadores(salão de descontração)

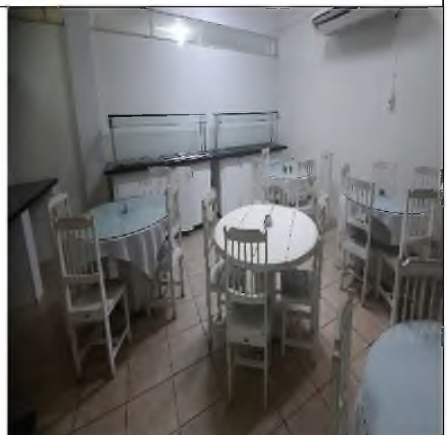


Foto 23: Vista parcial do refeitório dos jogadores

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: @recife.eng





RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: @recife.eng





Foto 28: Parte da Sala de troféus



Foto 29: Parte da Sala de troféus



Foto 30: Parte da Sala de troféus



Foto 31: Parte da Sala de troféus

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERICIAS LTDA

Página 54 de 92

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: (81) 9 9715-4915

Instagram: @recife.eng

Página 54 de 92


RECIFE ENGENHARIA



Assinado eletronicamente por: LUCAS RODRIGUES DO CARMO - 20/01/2023 19:55:30
<https://pje.tje.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23012019553037900000121171424>
Número do documento: 23012019553037900000121171424

Num. 124002425 - Pág. 54



Foto 32: Vista piscina



Foto 33: Vista parcial externa do estadio



Foto 34: Auditorio



Foto 35: Clube Social

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERICIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: @recife.eng

Página 55 de 92

Página 55 de 92


RECIFE ENGENHARIA



Assinado eletronicamente por: LUCAS RODRIGUES DO CARMO - 20/01/2023 19:55:30
<https://pje.tje.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23012019553037900000121171424>
Número do documento: 23012019553037900000121171424

Num. 124002425 - Pág. 55

13.4 RELATÓRIO ESTATÍSTICO

SisDEA Home - Modelagem de Dados

Relatório Estatístico - Regressão Linear

- 1) **Modelo:**
 - Apartamento Paradigma
- 2) **Data de referência:**
 - Quarta-feira, 16 de novembro de 2022
- 3) **Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	3
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	27
Dados utilizados no modelo:	12

- 4) **Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,5100489 / 0,9084254
Coefficiente de determinação:	0,8281850
Fisher - Snedecor:	21,69
Significância do modelo (%):	0,01

- 5) **Normalidade dos resíduos:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	75%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	91%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

- 6) **Outliers do modelo de regressão:**

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERICIAS LTDA

Página 56 de 92

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: @recife.eng

Página 56 de 92


RECIFE ENGENHARIA



7) Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	1238910308412 771,200	2	6194551542063 85,620	21,692
Não Explicada	2570168017365 56,250	9	2855742241517 2,918	
Total	1495927110149 327,500	11		

8) Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):

$$\text{Valor unitário}^2 = +90652481,69 - 13908,38127 * \text{Área privativa}^2 + 0,5274560372 * \text{IBGE}^2$$

9) Testes de Hipóteses:

Varáveis	Transf.	t Obs.	Sig (%)
Área privativa	x ²	-2,96	1,60
IBGE	x ²	1,43	18,62
Valor unitário	y ²	4,85	0,09

10) Correlações Parciais:

Correlações parciais para Área privativa	Isoladas	Influência
IBGE	-0,77	0,20
Valor unitário	-0,89	0,70

Correlações parciais para IBGE	Isoladas	Influência
Valor unitário	0,81	0,43

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERICIAS LTDA

Página 57 de 92

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: (81) 9 9715-4915

Instagram: @recife.eng



T	Varia...	Valor Médio	t Calculado	Coef.Equação	Transf.	Elast.
	Área...	3.643,6152	-2,96	-13.508,381...	x^2	-5,12%
	IBGE	6.678.522,4639	1,43	0,527466	x^2	1,98%
	Valor...	44.955.831,9226	4,85	90.652.481,...	y^2	

1/3

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERICIAS LTDA

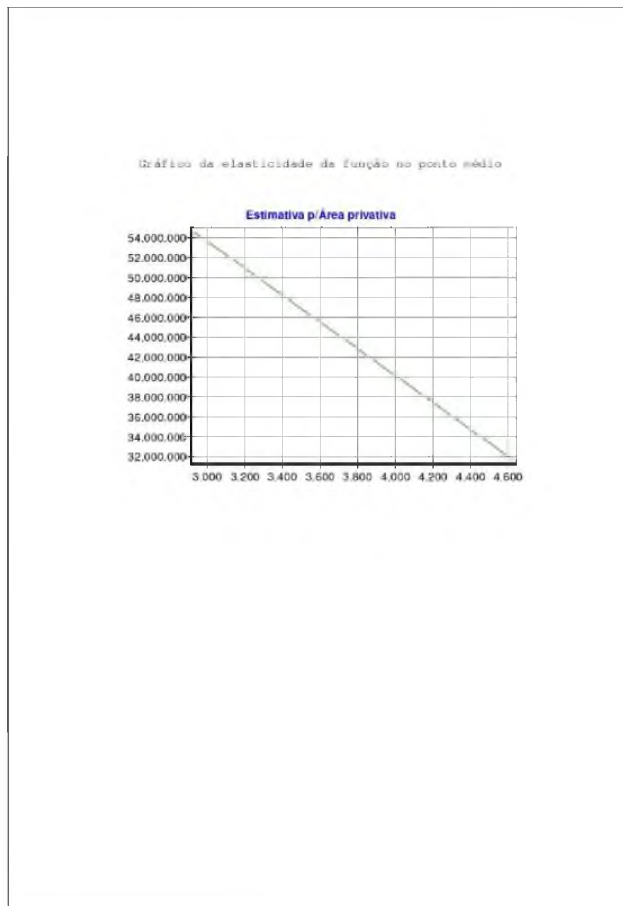
AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.brFone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: @recife.eng

Página 58 de 92





2/3

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERICIAS LTDA

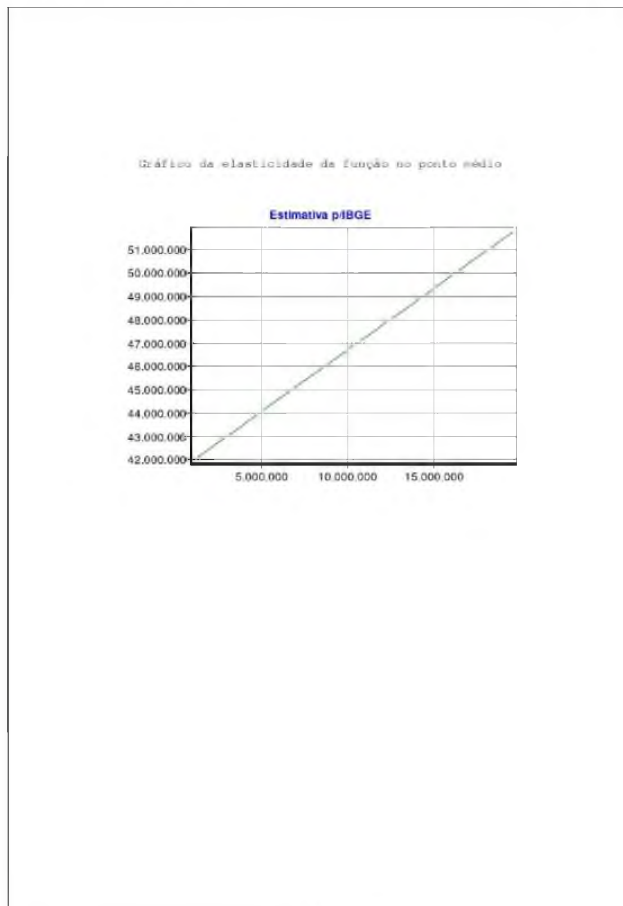
AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.brFone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: @recife.eng

Página 59 de 92


RECIFE ENGENHARIA



3/3

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERICIAS LTDA

Página 60 de 92

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.brFone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: @recife.eng

Página 60 de 92


RECIFE ENGENHARIA

DISTANCIA DE COOK

SisDEA Home - Modelagem de Dados

16/11/2022
SisDEA1:4

Da...	Observado	Estimado	Residuo	Residuo Re...	Residuo/DP Regr...	Distância de Cook
1	57.760.000,00	60.113.075,48	-2.353.07...	-4,07%	-0,44	0,0831
5	62.410.000,00	60.113.075,48	2.296.924...	3,68%	0,43	0,0792
11	58.488.233,02	58.487.477,03	755,99	0,00%	0,00	0,0000
13	53.308.689,64	47.057.684,13	6.251.005...	11,73%	1,17	0,2305
16	39.037.129,12	41.305.683,31	-2.268.55...	-5,81%	-0,42	0,0085
17	37.427.476,84	41.305.683,31	-3.878.20...	-10,36%	-0,73	0,0249
19	27.273.357,31	30.593.907,38	-3.320.55...	-12,18%	-0,62	0,0906
20	28.027.600,69	28.770.294,72	-742.694,03	-2,65%	-0,14	0,0087
21	38.514.436,00	47.057.684,13	-8.543.24...	-22,18%	-1,60	0,4305
23	41.925.625,00	42.896.456,75	-970.831,75	-2,32%	-0,18	0,0012
24	50.675.035,45	46.138.468,25	4.536.567...	8,95%	0,85	0,0493
26	44.622.400,00	35.630.493,12	8.991.906...	20,15%	1,68	0,2074

1/2

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERICIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: [@recife.eng](https://www.instagram.com/recife.eng)

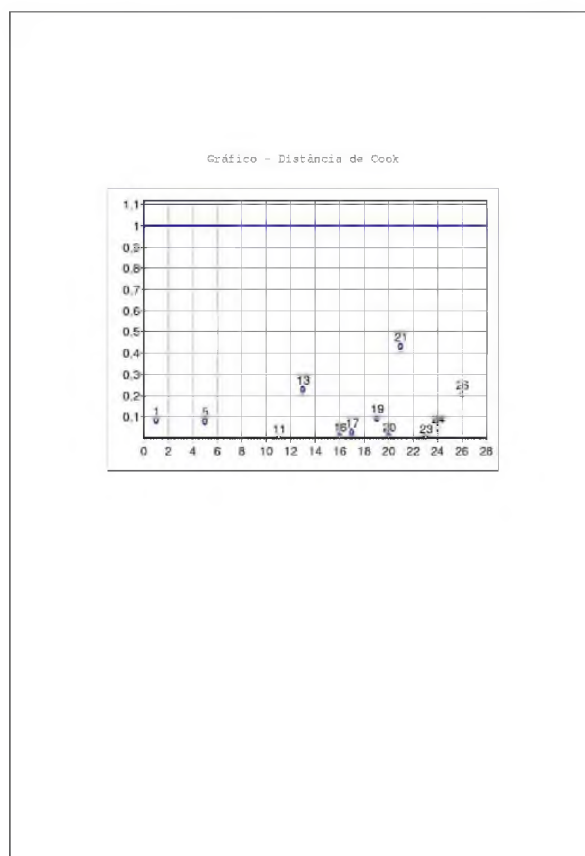
Página 61 de 92

Página 61 de 92



Assinado eletronicamente por: LUCAS RODRIGUES DO CARMO - 20/01/2023 19:55:30
<https://pje.tje.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23012019553037900000121171424>
Número do documento: 23012019553037900000121171424

Num. 124002425 - Pág. 61



2/2

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERICIAS LTDA

Página 62 de 92

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.brFone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: @recife.eng

Página 62 de 92

RECIFE ENGENHARIA

RESIDUOS DA REGRESSÃO

SisDEA Home - Modelagem de Dados

16/11/2022
SisDEA1:4

D...	Observ...	Estimado	Resid...	Resid...	Residuo/D...	Residuo/D...	Varição I...	Varição R...	Varição E...
1	57.760...	60.113...	-2.35...	-4,07%	-0,37	-0,44	10,96%	2,15%	12,79%
5	62.410...	60.113...	2.296...	3,68%	0,36	0,43	20,37%	2,05%	24,16%
11	58.488...	58.487...	755,9...	0,00%	0,00	0,00	12,24%	0,00%	14,78%
13	53.308...	47.057...	6.251...	11,73%	1,08	1,17	4,66%	15,20%	2,48%
16	39.037...	41.305...	-2.26...	-5,81%	-0,44	-0,42	2,34%	2,00%	2,41%
17	37.427...	41.305...	-3.87...	-10,3%	-0,75	-0,73	3,79%	5,85%	3,36%
19	27.273...	30.593...	-3.32...	-12,1%	-0,75	-0,62	20,90%	4,29%	24,35%
20	28.027...	28.770...	-742...	-2,65%	-0,17	-0,14	19,16%	0,21%	23,09%
21	38.514...	47.057...	-8.54...	-22,1%	-1,60	-1,60	2,77%	28,40%	-2,54%
23	41.925...	42.896...	-970...	-2,32%	-0,18	-0,18	0,61%	0,37%	0,67%
24	50.675...	46.138...	4.536...	8,95%	0,80	0,85	2,19%	8,01%	0,98%
26	44.622...	35.630...	8.991...	20,15%	1,73	1,68	0,01%	31,46%	-6,52%

1/2

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERICIAS LTDA

Página 63 de 92

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

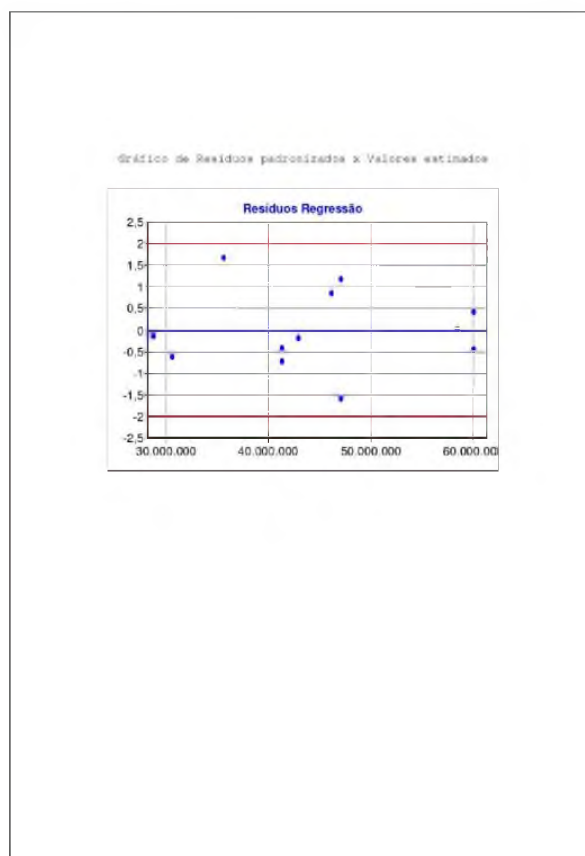
Instagram: @recife.eng

Página 63 de 92



Assinado eletronicamente por: LUCAS RODRIGUES DO CARMO - 20/01/2023 19:55:30
<https://pje.tje.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23012019553037900000121171424>
Número do documento: 23012019553037900000121171424

Num. 124002425 - Pág. 63



2/2

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERICIAS LTDA

Página 64 de 92

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.brFone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: @recife.eng

Página 64 de 92


RECIFE ENGENHARIA

Dad...	Observado	Estimado	Residuo	Residuo Pe...	Residuo/DP Estim...	Residuo/DP Regre...
1	7.600,00	7.753,26	-153,26	-2,02%	-0,37	-0,44
5	7.900,00	7.753,26	146,74	1,86%	0,36	0,43
11	7.647,76	7.647,71	0,05	0,00%	0,00	0,00
13	7.301,28	6.859,86	441,42	6,05%	1,08	1,17
16	6.247,97	6.426,95	-178,98	-2,86%	-0,44	-0,42
17	6.117,80	6.426,95	-309,15	-5,05%	-0,75	-0,73
19	5.222,39	5.531,18	-308,79	-5,91%	-0,75	-0,62
20	5.294,11	5.363,79	-69,68	-1,32%	-0,17	-0,14
21	6.206,00	6.859,86	-653,86	-10,54%	-1,60	-1,60
23	6.475,00	6.549,54	-74,54	-1,15%	-0,18	-0,18
24	7.118,64	6.792,53	326,11	4,58%	0,80	0,85
26	6.680,00	5.969,13	710,87	10,64%	1,73	1,68

1/3

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERICIAS LTDA

Página 65 de 92

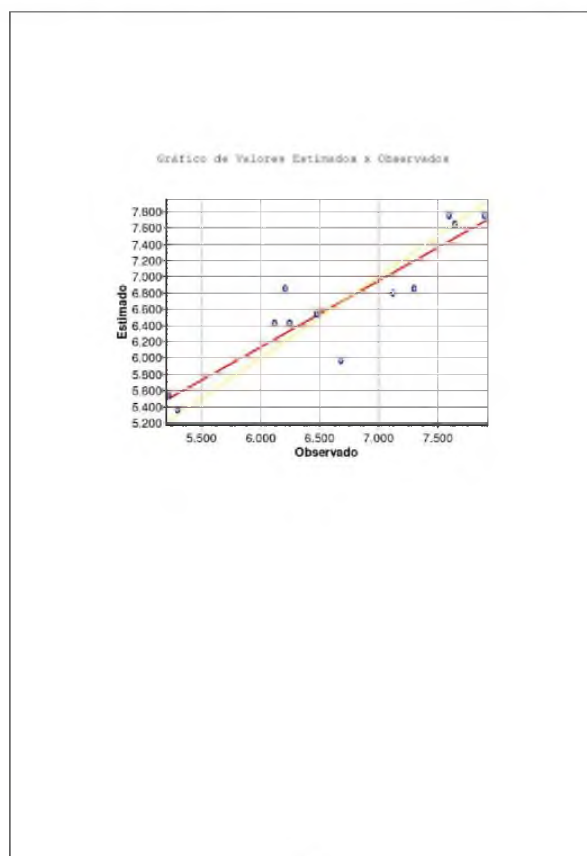
AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.brFone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: @recife.eng

Página 65 de 92





2/3

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERICIAS LTDA

Página 66 de 92

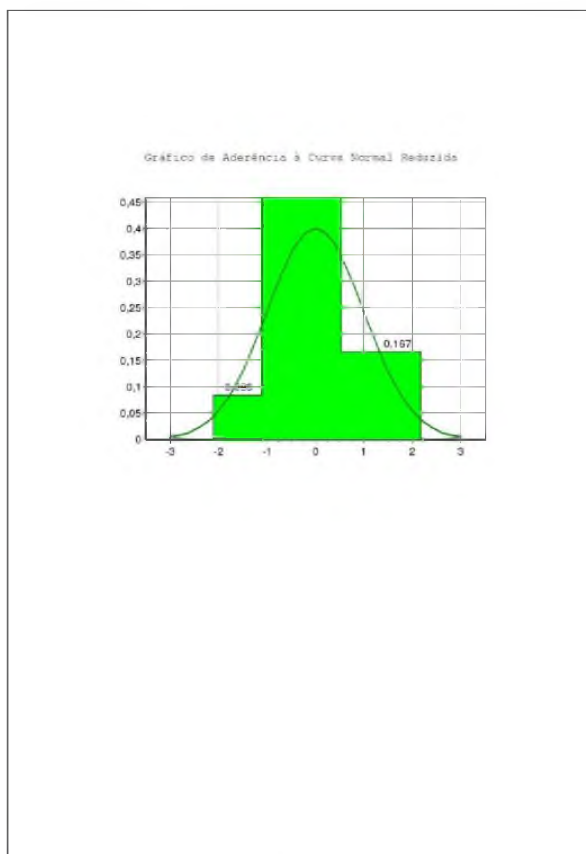
AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.brFone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: @recife.eng

Página 66 de 92


RECIFE ENGENHARIA



3/3

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERICIAS LTDA

Página 67 de 92

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: @recife.eng

Página 67 de 92


RECIFE ENGENHARIA



CORRELAÇÕES ISOLADAS

SisDEA Home - Modelagem de Dados

16/11/2022
SisDEA1:6

Id	Variável	Transf.	Alias	x1	x2	y
	Área privativa	x ²	x1	0	-0,77	-0,89
	IBGE	x ²	x2	-0,77	0	0,81
	Valor unitário	y ²	y	-0,89	0,81	0

1/4

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERICIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

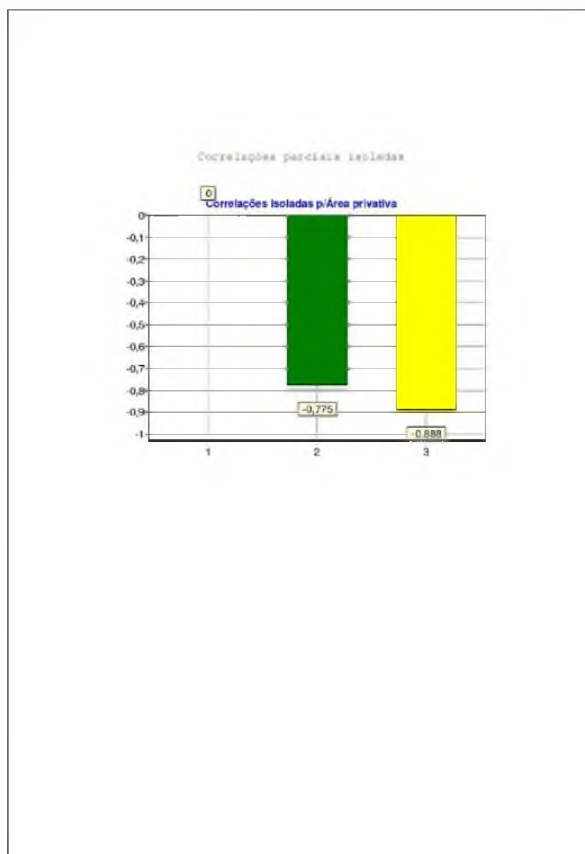
Instagram: @recife.eng

Página 68 de 92

Página 68 de 92


RECIFE ENGENHARIA





2/4

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERICIAS LTDA

Página 69 de 92

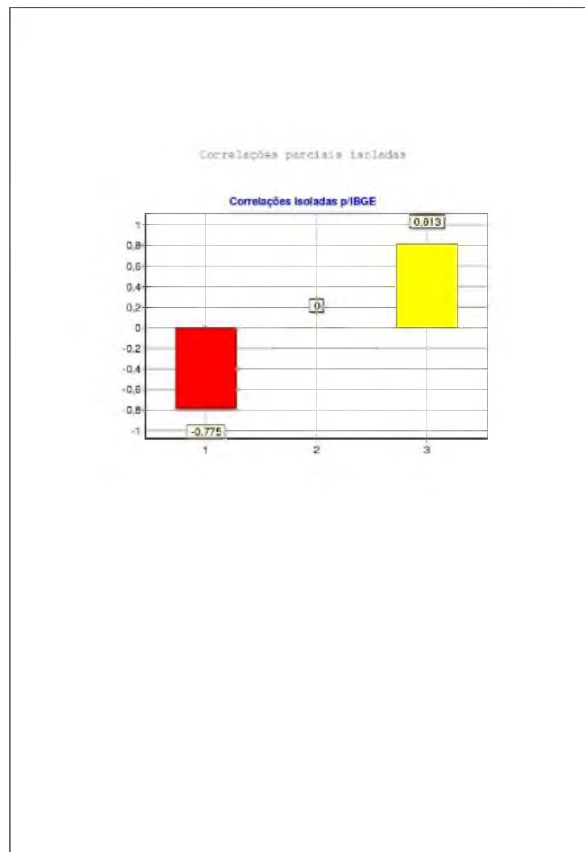
AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.brFone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: @recife.eng

Página 69 de 92

RECIFE ENGENHARIA



3/4

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERICIAS LTDA

Página 70 de 92

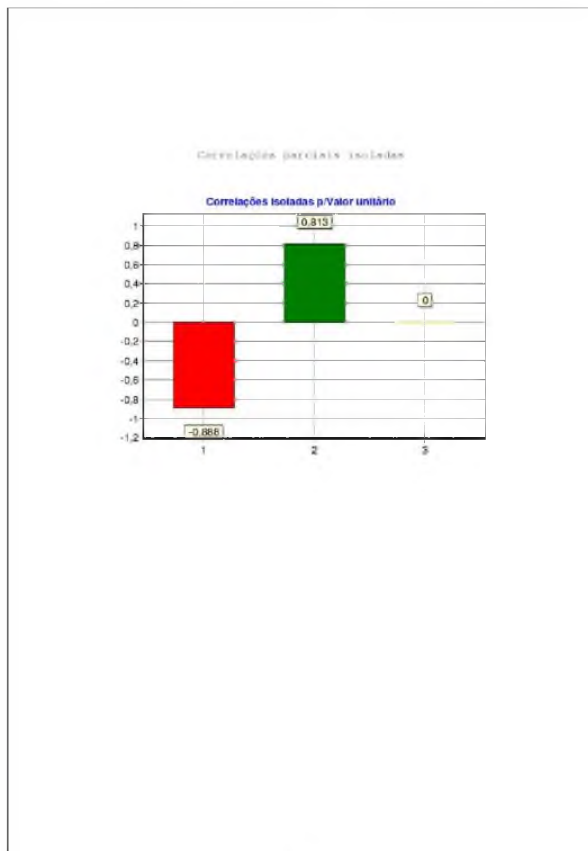
AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.brFone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: @recife.eng

Página 70 de 92

RECIFE ENGENHARIA



4/4

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERICIAS LTDA

Página 71 de 92

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: @recife.eng

Página 71 de 92



CORRELAÇÕES COM INFLUENCIA

SisDEA Home - Modelagem de Dados

16/11/2022
SisDEA1:6

Id	Variável	Transf.	Alias	x1	x2	y
	Área privativa	x^2	x1	0	0,20	0,70
	IBGE	x^2	x2	0,20	0	0,43
	Valor unitário	y^2	y	0,70	0,43	0

1/4


RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERICIAS LTDA

Página 72 de 92

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

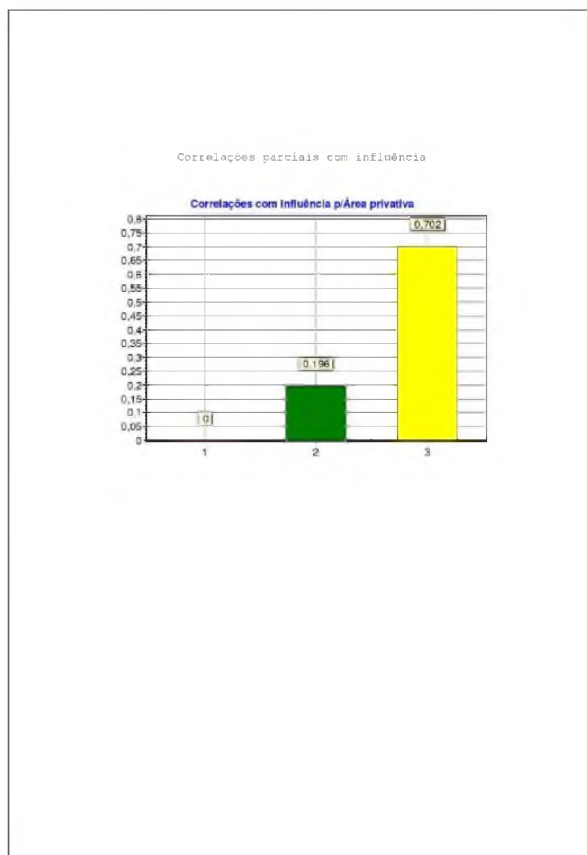
Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

 Instagram: @recife.eng

Página 72 de 92


RECIFE ENGENHARIA






2/4

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERICIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

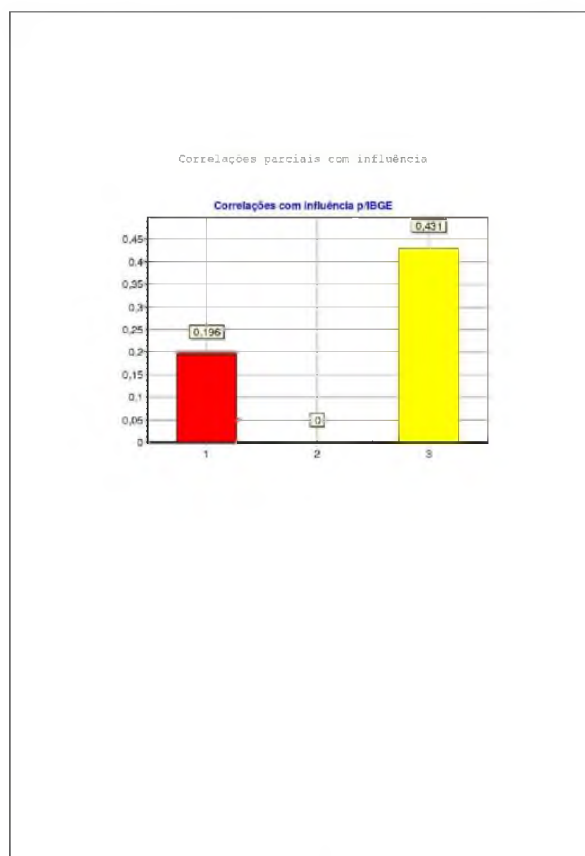
 Instagram: @recife.eng

Página 73 de 92

Página 73 de 92


RECIFE ENGENHARIA





3/4

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERICIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.brFone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

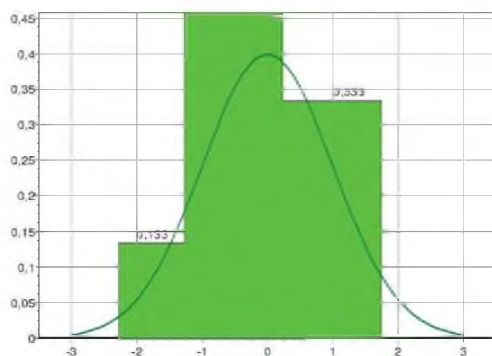
Instagram: @recife.eng

Página 74 de 92

Página 74 de 92

RECIFE ENGENHARIA

Gráfico de Aderência à Curva Normal Reduzida



RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERICIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: @recife.eng

Página 75 de 92

Página 75 de 92


RECIFE ENGENHARIA



Dados para a projeção de valores:

- Área privativa = 65,66
- IBS = 1,342
- Endereço = PARADIGMA APARTAMENTO
- Bairro = ARRUDA

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
- Mínimo (5,40%) = 5.464,49
- Médio = 5.776,21
- Máximo (5,12%) = 6.071,95
- Valor Total
- Mínimo = 358.758,39
- Médio = 379.266,02
- Máximo = 396.684,26
- Intervalo Predição
- Mínimo = 329.515,21
- Máximo = 423.208,17
- Mínimo (13,12%) = 5.018,51
- Máximo (11,59%) = 6.445,45
- Campo de Arbitrio
- RL Mínimo = 4.909,78
- RL Máximo = 6.642,64

DO IMÓVEL

13.2 DOCUMENTAÇÃO

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERICIAS LTDA

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

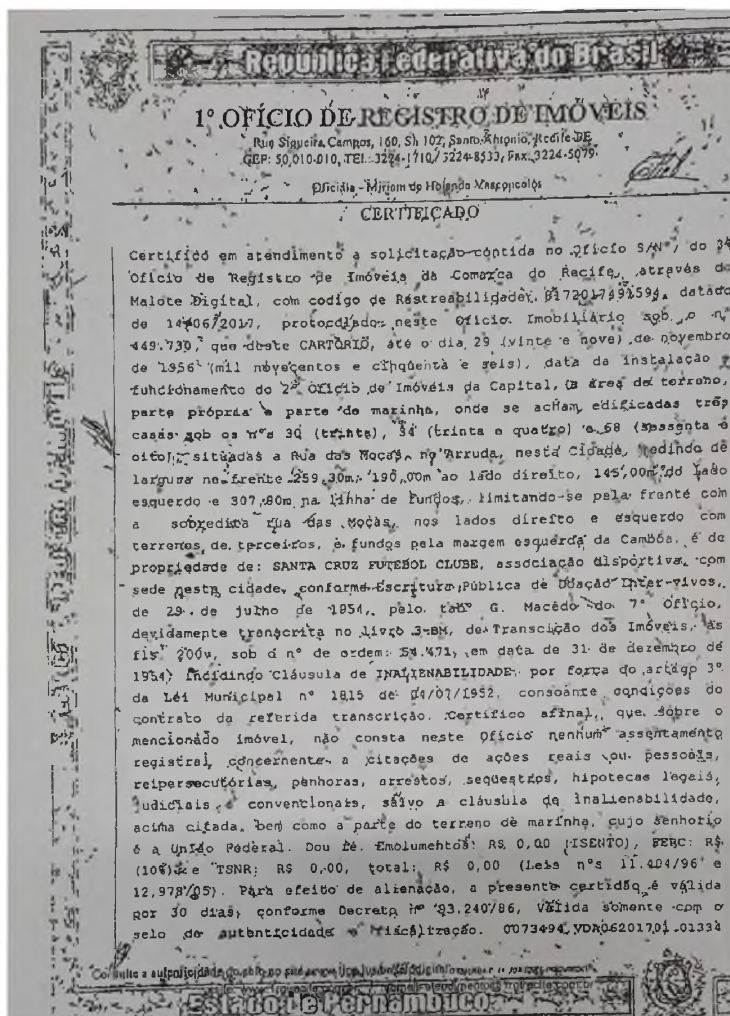
Instagram: @recife.eng

Página 76 de 92

Página 76 de 92


RECIFE ENGENHARIA





RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA

Página 77 de 92

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

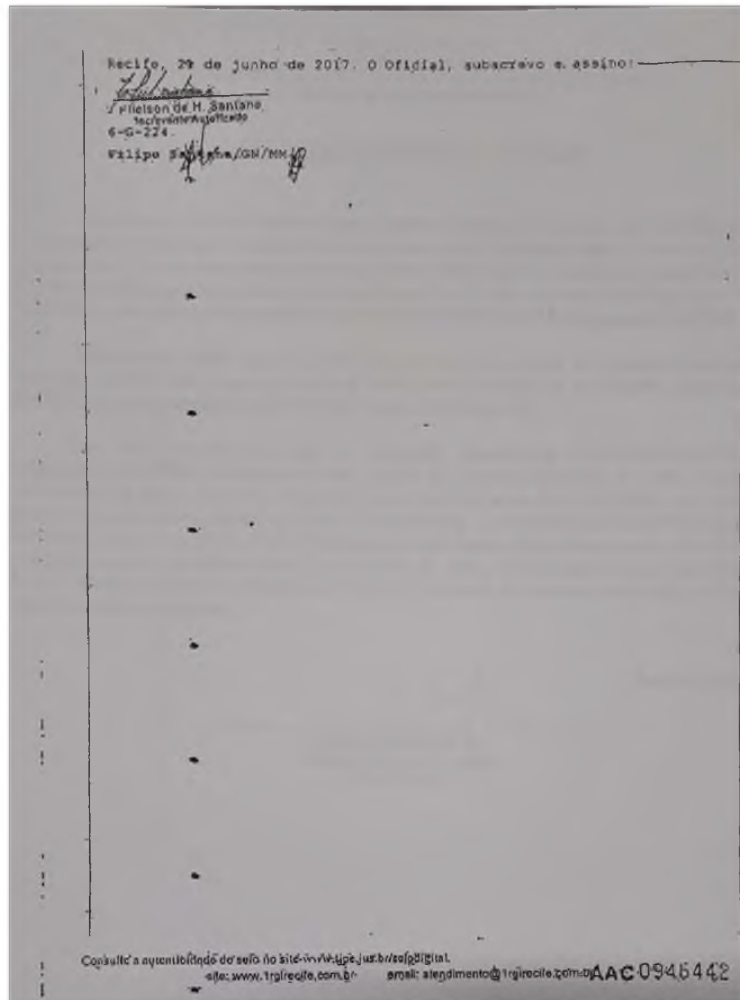
Fone: (81) 9 9715-4915

Instagram: @recife.eng

Página 77 de 92


RECIFE ENGENHARIA






RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA

Página 78 de 92

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

 Instagram: @recife.eng

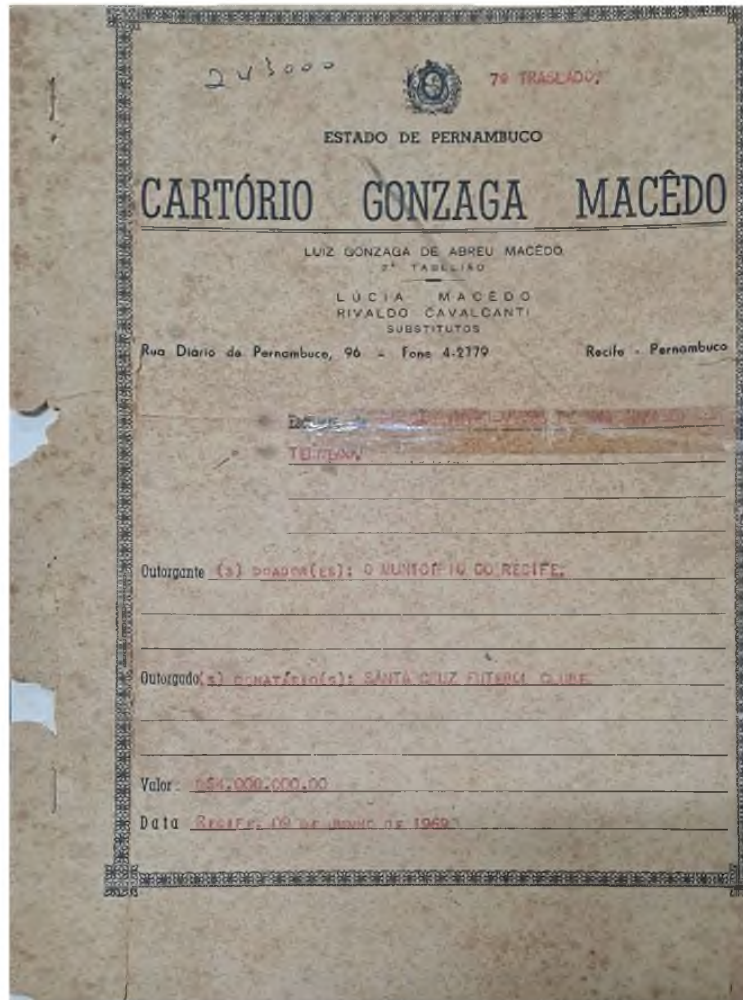
Página 78 de 92


RECIFE ENGENHARIA



Assinado eletronicamente por: LUCAS RODRIGUES DO CARMO - 20/01/2023 19:55:30
<https://pje.tje.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23012019553037900000121171424>
Número do documento: 23012019553037900000121171424

Num. 124002425 - Pág. 78




RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA

Página 79 de 92

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

 Instagram: @recife.eng

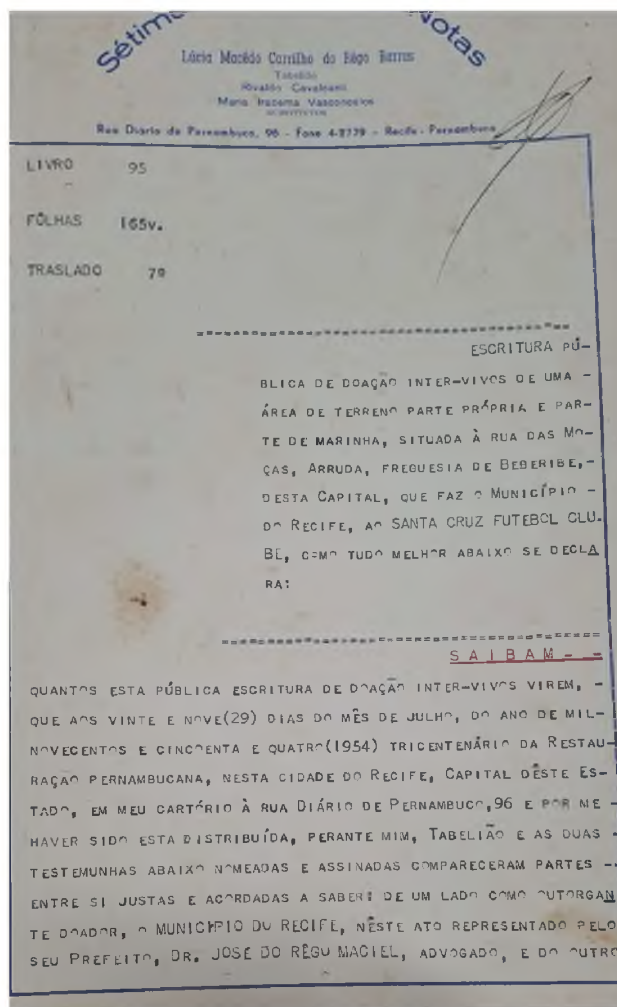
Página 79 de 92


RECIFE ENGENHARIA



Assinado eletronicamente por: LUCAS RODRIGUES DO CARMO - 20/01/2023 19:55:30
<https://pje.tje.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23012019553037900000121171424>
Número do documento: 23012019553037900000121171424

Num. 124002425 - Pág. 79



RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA

Página 80 de 92

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

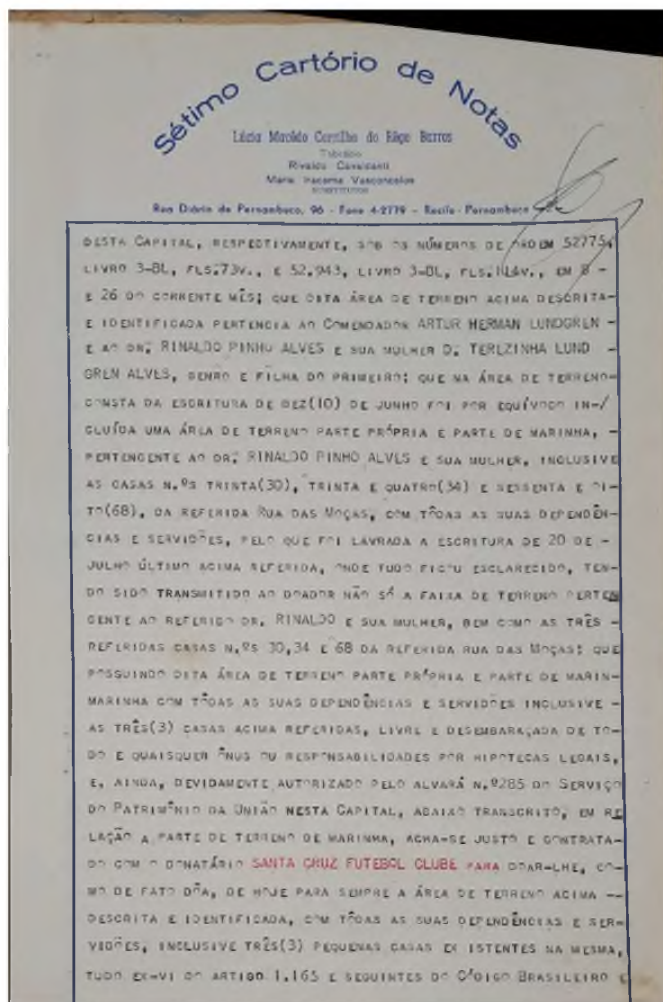
Fone: (81) 9 9715-4915

Instagram: @recife.eng

Página 80 de 92


RECIFE ENGENHARIA






RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA

Página 81 de 92

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: (81) 9 9715-4915

 Instagram: @recife.eng

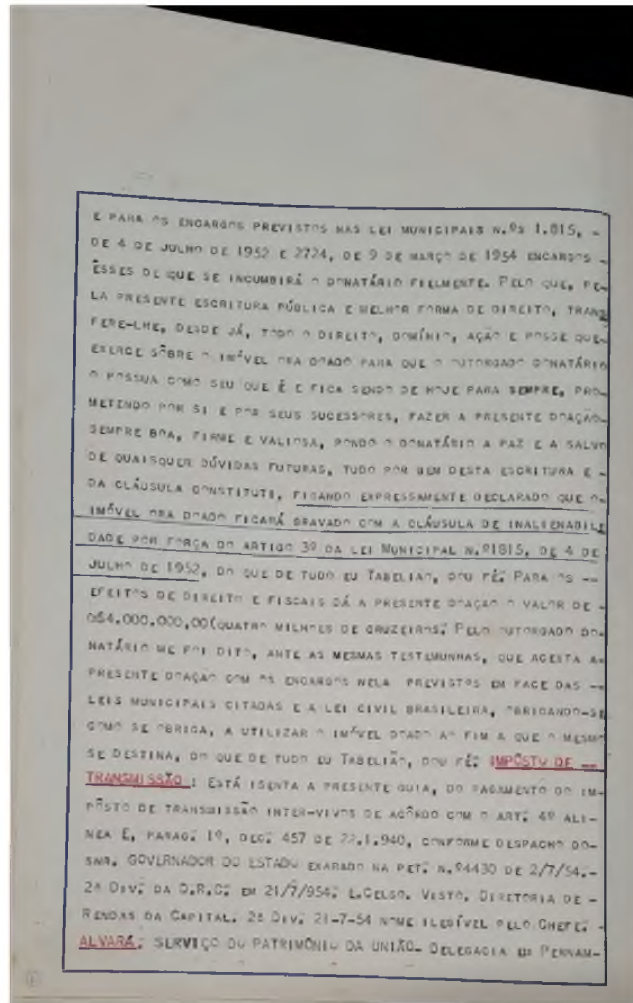
Página 81 de 92


RECIFE ENGENHARIA



Assinado eletronicamente por: LUCAS RODRIGUES DO CARMO - 20/01/2023 19:55:30
<https://pje.tjpe.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2301201955303790000121171424>
Número do documento: 2301201955303790000121171424

Num. 124002425 - Pág. 81




RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA

Página 82 de 92

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: (81) 9 9715-4915

 Instagram: @recife.eng

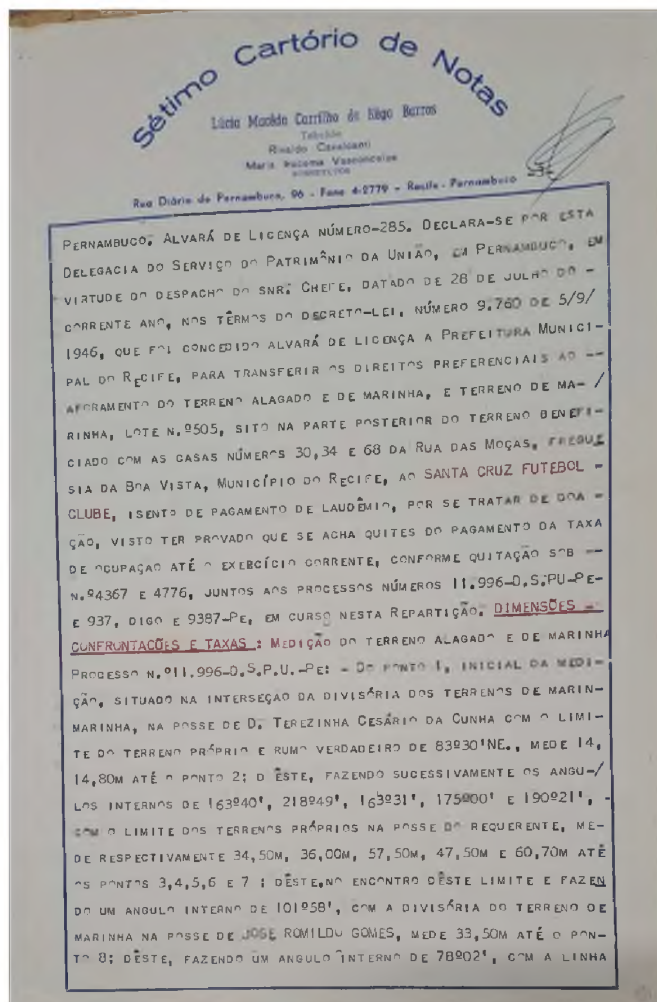
Página 82 de 92


RECIFE ENGENHARIA



Assinado eletronicamente por: LUCAS RODRIGUES DO CARMO - 20/01/2023 19:55:30
<https://pje.tipe.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=2301201955303790000121171424>
Número do documento: 2301201955303790000121171424

Num. 124002425 - Pág. 82



RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS LTDA

Página 83 de 92

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail: matheus@recifengenharia.com.br

Fone: (81) 9 9715-4915

Instagram: @recife.eng

Página 83 de 92


RECIFE ENGENHARIA



OUTRO LADO, COMO FUTORGADO DONATÁRIO, O SANTA CRUZ FUTEBOL CLUB
BE, ASSOCIAÇÃO DESPORTIVA, COM SEDE E DOMICÍLIO NESTA CAPITAL,
NESTE ATO REPRESENTADO POR SEU PRESIDENTE, SR. ARISTOFANES DE
ANDRADE SILVA, BANCÁRIO, AMBOS CASADOS, BRASILEIROS, RESIDEN-
TES E DOMICILIADOS NESTA CAPITAL, MEUS CONHECIDOS E DAS DUAS
ALUDIDAS TESTEMUNHAS, DO QUE OEU MINHA FÉZ ENTÃO, PELO DODOR,
O MUNICÍPIO DO RECIFE, PELO SEU REPRESENTANTE LEGAL, ME FIZI DO-
TO, ANTE AS MESMAS TESTEMUNHAS, QUE POR JUSTO TÍTULO É SENHOR
E LEGÍTIMO POSSUIDOR DE UMA ÁREA DE TERREIRO, PARTE PRÓPRIA E
PARTE DE MARINHA, ONDE SE ACHAM EDIFICADAS TRÊS (3) CASAS SOB
O NÚMERO TRINTA (30) TRINTA E QUATRO (34), TRINTA E QUATRO (34)
E TRINTA E QUATRO (34) E TRINTA E QUATRO (34), TRINTA E QUATRO (34)
E TRINTA E QUATRO (34), SITUADA À RUAS DAS MOÇAS, ARRUA-
DA, FREGUESIA DE BEBERIBE, DESTA CAPITAL, ENTRE OS TERREIROS
PERTENCENTE ANTÔNIO FRANCISCO CABRAL, E UM SÍTIO PERTENCENTE
AO SR. RAUL MENDES, MEDINDO DE LARGURA NA FRENTE, DOZENTOS E
CINQUENTA E NOVE METROS E TRINTA CENTÍMETROS (259,30M); CEMTO
E NOVENTA METROS (190,00M) AO LADO DIREITO; CEMTO E QUARENTA E
CINCO METROS (145,00M) AO LADO ESQUERDO E TRÊZCENTOS E SETE ME-
TROS E TRINTA CENTÍMETROS (307,30M) NA LINHA DE FUNDOS, LIMI-
TANDO-SE PELA FRENTE COM A SOBREDITA RUA DAS MOÇAS; LADO DIREI-
TO, COM TERREIROS DE RAUL MENDES; ESQUERDO COM TERREIROS DE AN-
TÔNIO FRANCISCO CABRAL E FUNDOS PELA MARSEM ESQUERDA DA CAMARÁ,
A QUAL SE ACHA LIVRE E DESEMBARAÇADA DE TODO E QUALSQUER ÔNUS
OU RESPONSABILIDADE POR HIPOTECAS LEGAIS OU ESPECIAIS E POR
ADQUIRIDO POR FÔRÇA DAS ESCRITURAS DE DESAPROPRIAÇÃO POR UTI-
LIDADE PÚBLICA, LAVRADAS NESTAS NOTAS, DE 10 DE JUNHO DO OUB-
RENTE ANO, LIVRO 100, FLS. 154 E 20 DE JULHO ÚLTIMO, NO LIVRO
103, FLS. 187, AMBAS TRANSCRITAS NO REGISTRO DE IMÓVEIS, DES-

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERICIAS LTDA

Página 84 de 92

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail:

matheus@recifengenharia.com.br

Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: @recife.eng

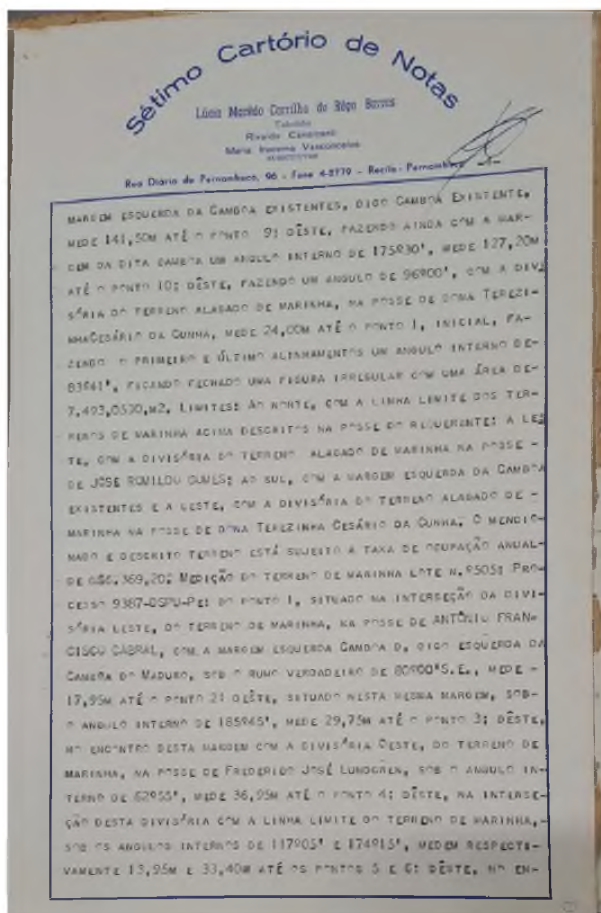
Página 84 de 92


RECIFE ENGENHARIA



Assinado eletronicamente por: LUCAS RODRIGUES DO CARMO - 20/01/2023 19:55:30
<https://pje.tjpe.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23012019553037900000121171424>
Número do documento: 23012019553037900000121171424

Num. 124002425 - Pág. 84



RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERICIAS LTDA

Página 85 de 92

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail:

matheus@recifengenharia.com.br

Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: @recife.eng

Página 85 de 92


RECIFE ENGENHARIA



Assinado eletronicamente por: LUCAS RODRIGUES DO CARMO - 20/01/2023 19:55:30
<https://pje.tjpe.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23012019553037900000121171424>
Número do documento: 23012019553037900000121171424

Num. 124002425 - Pág. 85

ENCONTRO DESTA LINHA COM A DIVISÓRIA LESTE, DO TERRENO DE MARINHA, NA POSSE DE ANTÔNIO FRANCISCO CABRAL, JÁ CITADO, SOB O ANGULO INTERNO DE 68º10', MEDE 35,45M ATÉ O PONTO 1, INICIAL DA MEDIÇÃO FORMANDO ESTE ALINHAMENTO COM O PRIMEIRO CITADO DO ANGULO INTERNO DE 111º50', FICANDO FICHADO UM HEXAGONO IRREGULAR COM A ÁREA DE 12.568, 3250M². LIMITA-SE AO NORTE, COM O TERRENO PRÓPRIO DO REQUERENTE; A LESTE, COM O TERRENO DE MARINHA, NA POSSE DE FREDERICO JOÃO LUNDGREN; AO SUL, COM A MARGEM ESQUERDA DA CAMBA DO MADURO; A OESTE, COM O TERRENO DE MARINHA NA POSSE DE ANTÔNIO FRANCISCO CABRAL, O MENCIONADO E DESCRITO. TERRENO ESTÁ SUJEITO A TAXA DE OCUPAÇÃO ANUAL DE 0\$402,10, O PRESENTE ALVARÁ DE LICENÇA, É VÁLIDO POR 90 DIAS, DO QUE, PARA CONSTAR, EU, JOSE PEREIRA DE ANDRADE, CHEFE DA SEÇÃO DE COORDENAÇÃO DA DELEGACIA DO SERVIÇO DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO, EM PERNAMBUCO, DATILOGRAFEI O PRESENTE ALVARÁ DE LICENÇA AOS (28) - VINTE E OITO DIAS DO MÊS DE JULHO DO CORRENTE ANO, O QUAL VALE ASSINADO PELO SR. CHEFE DA DELEGACIA DO S.P. DA UNIÃO EM PERNAMBUCO, D.S.P.U., - PERNAMBUCO, RECIFE, 28 DE 7 DE 1954, MIGUEL SPARES BELRO P/CHEFE, CARTIDÃO NEGATIVAS: ESTADUAIS; CERTIFICADO EM CUMPRIMENTO AO DESPACHO SUPRA E A VISTA DAS INFORMAÇÕES PRESTADAS PELA DIRETORIA DE RENDAS DA CAPITAL E PELO DEPARTAMENTO DO SANEAMENTO DO ESTADO, QUE O TERRENO DE MARINHA, SITUADO À RUA DAS MOÇAS, ARRUDA, NÃO CONSTA COM O DEVEDOR A FAZENDA ESTADUAL RELATIVAMENTE AO IMPÓSTO TERRETO, DICO IMPÓSTO TERRITORIAL, POR NÃO SER SUJEITO AO MESMO, BEM, ASSIM, QUANTO AS CONTRIBUIÇÕES D'ÁGUA E ESBÓTOS, POR FICAR EM ÁREA ABASTECIDA PELO SERVIÇO DE ÁGUA E LUS DE OLINDA; E PARA CONSTAR, EU FAUSTO PIRES DE ASSIS, FUNCIONÁRIO DESTA DIRETORIA, LAVREI A PRESENTE

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERICIAS LTDA

Página 86 de 92

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail:

matheus@recifengenharia.com.br

Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: @recife.eng

Página 86 de 92


RECIFE ENGENHARIA



RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERICIAS LTDA

Página 87 de 92

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail:

matheus@recifengenharia.com.br

Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: @recife.eng



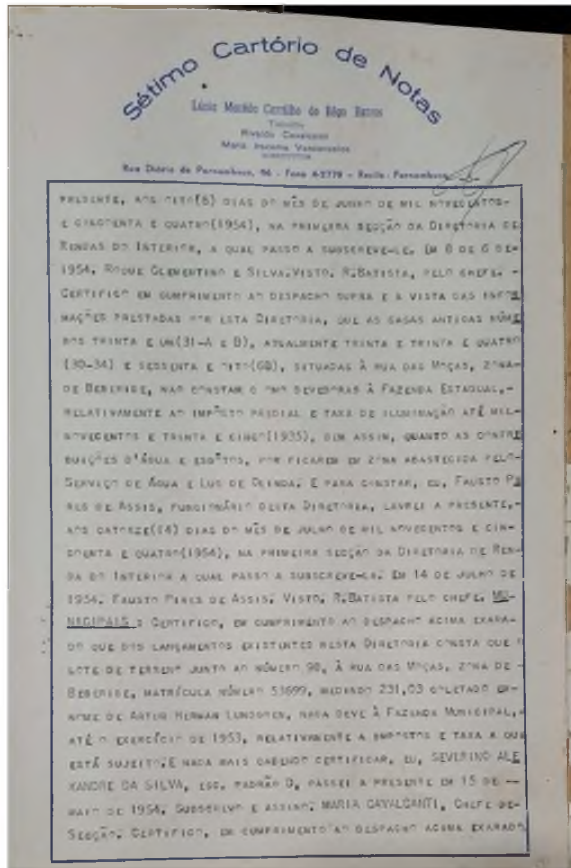
Página 87 de 92


RECIFE ENGENHARIA



Assinado eletronicamente por: LUCAS RODRIGUES DO CARMO - 20/01/2023 19:55:30
<https://pje.tje.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23012019553037900000121171424>
Número do documento: 23012019553037900000121171424

Num. 124002425 - Pág. 87



RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERICIAS LTDA

Página 88 de 92

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail:

matheus@recifengenharia.com.br

Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: @recife.eng

Página 88 de 92


RECIFE ENGENHARIA



LINHA LIMITE DO TERRENO ALARMO ABAIXO DESCRITO, MED 69,50M ATÉ O PONTO DE DÊSTE, FAZENDO SUCESSIVAMENTE OS ANGULOS INTERIORS DE 169920°, 185800°, 196820°, 141811°, 196920°, COM A LINHA LIMITE DOS TERRENTS ALARMO ABAIXO DESCRITOS, MED RESPECTIVAMENTE 40,20M, 50,50M, 43,00M, 41,00M E 5,90M ATÉ OS PONTOS Nº 10, 11, 12, 13, 14; DÊSTE, FAZENDO UM ANGULO INTERIO DE 96° 59' 19", COM A DIVISÃO DO TERRETO DE MARINHA NA POSSE DE TEREZINHA DESÂNIO DA CUNHA ACIMA DESCRITO, MED 33,00M ATÉ O PONTO Nº 1, INICIAL DA MEDIÇÃO, FAZENDO O PRIMEIRO E ÚLTIMO ALINHAMENTO UM ANGULO INTERIO DE 85041°; FIGANDO FECHADO UMA FIGURA IRREGULAR DE 14 LADOS COM UMA ÁREA DE 0,429,85M²; LIMITES: A OESTE, COM TERRETO PÁRCELAS, NA POSSE DO REQUERENTE A LESTE, COM A DIVISÃO DO TERRETO DE MARINHA NA POSSE DE JOSÉ RIBILDO GABLI; A SUL, COM A LINHA LIMITE DOS TERRENTS ALARMO NA POSSE DO REQUERENTE E A NORTE, COM A DIVISÃO DO TERRETO DE MARINHA NA POSSE DE D'NA TEREZINHA DESÂNIO DA CUNHA ZA MANTER. TERRETO ALARMO DE MARINHA Nº PÁRCEL 1, SITUADO NA INTERSECÇÃO DO LIMITE DO TERRETO ALARMO DE MARINHA NA POSSE DE D'NA TEREZINHA DESÂNIO DA CUNHA COM A LINHA LIMITE DOS TERRENTS DE MARINHA NA POSSE DO REQUERENTE ACIMA DESCRITO, MED 5,90M ATÉ O PONTO Nº 2; DÊSTE, FAZENDO SUCESSIVAMENTE OS ANGULOS INTERIOS DE 169940°, 220940°, 169951°, 178900°, 160921°, COM A LINHA LIMITE DOS TERRENTS DE MARINHA ACIMA DESCRITOS, MED RESPECTIVAMENTE 41,00M, 43,00M, 52,50M, 40,70M E 69,50M ATÉ OS PONTOS Nº 4, 5, 6 E 7; DÊSTE, NA INTERSECÇÃO DESTA LINHA LIMITE, FAZENDO UM ANGULO INTERIO DE 101850°, COM A DIVISÃO DO TERRETO DE MARINHA NA POSSE DE JOSÉ RIBILDO GABLI, MED 39,00M ATÉ O PONTO Nº 8; DÊSTE, FAZENDO UM ANGULO INTERIO DE 72920°, COM A MAR-

RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERICIAS LTDA

Página 89 de 92

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail:

matheus@recifengenharia.com.br

Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: @recife.eng

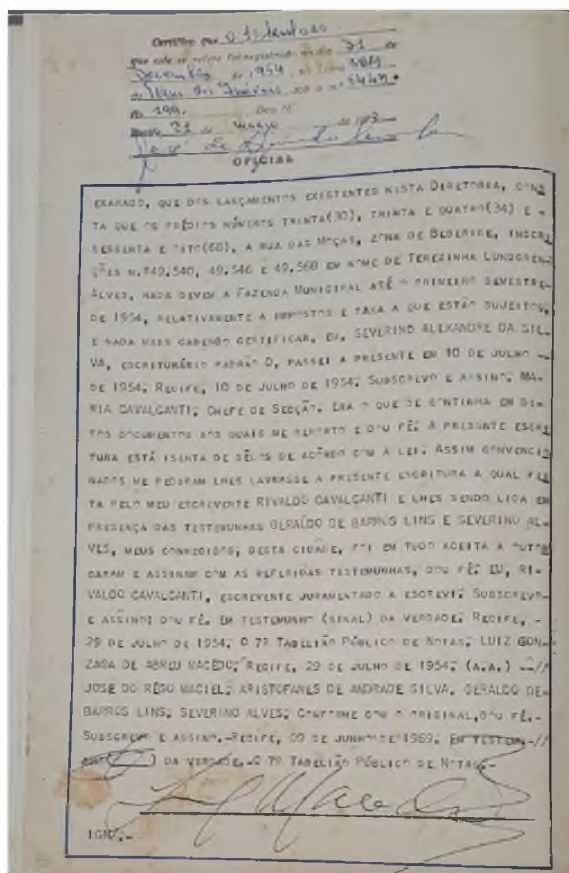
Página 89 de 92


RECIFE ENGENHARIA



Assinado eletronicamente por: LUCAS RODRIGUES DO CARMO - 20/01/2023 19:55:30
<https://pje.tjpe.jus.br:443/1g/Processo/ConsultaDocumento/listView.seam?x=23012019553037900000121171424>
Número do documento: 23012019553037900000121171424

Num. 124002425 - Pág. 89



RECIFE ENGENHARIA DE AVALIAÇÕES E PERICIAS LTDA

Página 90 de 92

AVENIDA ENGENHEIRO ANTONIO DE GOES, 275 – SALA 1002 – PINA – RECIFE/PE.

E-mail:

matheus@recifengenharia.com.br

Fone: [\(81\) 9 9715-4915](tel:(81)99715-4915)

Instagram: @recife.eng

Página 90 de 92


RECIFE ENGENHARIA



