



Cidade Exposição

Órgão Diário Oficial Eletrônico do Município de Cordeiro/RJ

Ano VII - Número 075 ANEXO - Cordeiro, 24 de abril de 2023
Lei nº 2.157/2017, de 20 de setembro de 2017

Site: www.cordeiro.rj.gov.br



LEMA
ENGENHARIA E AVALIAÇÕES
www.lemaconsultoria.com.br

LAUDO DE AVALIAÇÃO **- IMÓVEL COMERCIAL HOSPITALAR-**

ENDEREÇO

**Prédio Hospitalar que abriga o Hospital Antônio Castro, situado
na Rua Abel Ventura Ribeiro de Moraes, nº 361,
Bairro Imigração, cidade de Cordeiro RJ.**

CONTRATANTE

Prefeitura Municipal de Cordeiro

Laudo Técnico de Avaliação - LTA 036-0479/2023 - ABRIL/2023



SUMÁRIO

01 - CONSIDERAÇÕES INICIAIS

Objetivo e Finalidade do Trabalho
Metodologia Utilizada
Aspectos Éticos e de Habilitação Profissional

02 - INFORMAÇÕES SOBRE O LOCAL

Endereço
Proximidades
Logradouro de Acesso
Equipamentos Urbanos Existentes na Região
Informações da Circunvizinhança

03 - INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL

Descrição do Terreno
Descrição das Edificações

04 - MERCADO IMOBILIÁRIO

Amostras Mercadológicas

05 - CÁLCULOS AVALIATÓRIOS

Tratamento das Amostras Mercadológicas
Estudo do Valor do Terreno
Estudo do Valor das Edificações e Benfeitorias
Determinação do Valor Total do Imóvel
Especificação da Avaliação

06 - ATESTADO DE VALOR

07 - ANEXOS



01 - **CONSIDERAÇÕES INICIAIS**

OBJETIVO E FINALIDADE DO TRABALHO

Este laudo tem como objetivo determinar o valor atual de mercado, para compra e venda, do prédio comercial hospitalar, que abriga o Hospital Antônio Castro e a Clínica Climagem, de exames por imagens, situado na Rua Abel Ventura Ribeiro de Moraes, nº 361, no bairro Imigração, na cidade de Cordeiro, RJ.

Foi solicitado pela **PREFEITURA MUNICIPAL DE CORDEIRO**, com a finalidade de obter o real valor do imóvel, nas condições físicas em que se encontra na data de sua vistoria, para possível processo judicial de desapropriação e/ou decisões de caráter administrativo.

METODOLOGIA UTILIZADA

A metodologia utilizada para determinar o valor de mercado de compra e venda do imóvel é a indicada pela NBR-14.653 – partes 1 e 2:2011, da Associação Brasileira de Normas Técnicas - ABNT, além das recomendações do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – IBAPE, como forma de atingir os melhores níveis de fundamentação e precisão possíveis, dentre os níveis de rigor II e III da Norma.

MÉTODO EVOLUTIVO:

A composição do valor total do imóvel em estudo pode ser obtida através da conjugação de dois métodos, a partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja:

$$VI = (VT + CB) . FC$$

Onde:

VI é o valor do imóvel;

VT é o valor do terreno;

CB é o custo de reedição da benfeitoria;

FC é o fator de comercialização.

A aplicação do método evolutivo exige que:

- a) O valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado ou, na impossibilidade deste, pelo método involutivo;
- b) as benfeitorias sejam apropriadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo;
- c) o fator de comercialização seja levado em conta, admitindo-se que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado na época da avaliação.

A - Terreno: método comparativo direto de dados de mercado, é assim definido pela norma:

8.2.1 Método comparativo direto de dados de mercado



Identifica o valor de mercado (ou o valor locativo) do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

de uma pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa dedados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível. Esta etapa – que envolve estrutura e estratégia da pesquisa – deve iniciar-se pela caracterização e delimitação do mercado em análise, com o auxílio de teorias e conceitos existentes ou hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo avaliador sobre a formação do valor.

8.2.1.4.2 Tratamento por fatores

Os fatores devem ser calculados por metodologia científica, como citado em 8.2.1.4.3, justificados do ponto de vista teórico e prático, com a inclusão de validação, quando pertinente. Devem caracterizar claramente sua validade temporal e abrangência regional e devem ser revisados no prazo máximo de quatro anos ou em prazo inferior, sempre que for necessário. Podem ser:

- a) Calculados e divulgados, juntamente com os estudos que lhe deram origem, pelas entidades técnicas reconhecidas, conceituadas em 3.20, bem como por universidades ou entidades públicas com registro no sistema CONFEA/CREA, desde que os estudos sejam de autoria de profissionais de engenharia ou arquitetura;*
- b) Deduzidos ou referendados pelo próprio engenheiro de avaliações, com a utilização de metodologia científica, conforme 8.2.1.4.3, desde que a metodologia, a amostragem e os cálculos que lhes deram origem sejam anexados ao laudo de avaliação.*

B - Edificação:

Método de Custo: Para obter o valor das edificações, foi utilizado o “Método de Custo” de reposição, baseado na reedição da edificação e posterior depreciação, em função do seu estado físico, idade aparente e vida útil remanescente, de acordo com a norma:

$$C = \{ \text{Sinduscon} + \text{OT} + \text{OI} + (\text{OFe} - \text{OFd}) \} * (1 + \text{A}) * (1 + \text{F}) * (1 + \text{L})$$

Para:

Sinduscon: CUB de fevereiro de 2023 CSL8-N

OT: Taxas e emolumentos = 0,05

OI: projetos arquitetônicos, estruturais e instalações especiais = 0,06

OFe: fundações especiais = 0,10

OFd: fundação direta = contida no CUB

A: Custo da Administração da Obra > BDI calculado

F: Custo Financeiro da Construção > BDI calculado;

L: lucro do Incorporador > BDI calculado.

As edificações serão devidamente depreciadas pelo critério do Eng. Hélio de Caires, onde são considerados os Coeficientes do Desgaste, o Desgaste, a Função Desgaste e a Função Depreciação.

Vide “Novos Tratamentos Matemáticos em Temas de Engenharia de Avaliações”, autor Eng. Hélio de Caires.



ASPECTOS ÉTICOS E DE HABILITAÇÃO PROFISSIONAL

Este laudo foi elaborado respeitando os postulados do Código de Ética Profissional do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia e Agronomia e do CAU-BR – Conselho de Arquitetura e Urbanismo, considerando-se que:

- Os honorários não têm qualquer vínculo com os valores obtidos neste laudo;
- Os profissionais envolvidos não têm nenhum interesse no objeto da avaliação e nem podem fazer uso dos resultados deste laudo em proveito próprio;
- Este documento tem caráter privado, sendo as informações nele contidas de responsabilidade da LEMA e de uso exclusivo da empresa contratante.

Serviram de base para a elaboração deste laudo:

- os documentos fornecidos pela empresa contratante e os obtidos pela LEMA;
- a vistoria física realizada no imóvel no dia 15/03/2023;
- as pesquisas realizadas no mercado imobiliário da região;
- a metodologia mais adequada, indicada pelas Normas da ABNT.

Este laudo de avaliação constitui peça única e os dados nele contidos não podem ser analisados de forma isolada de seu contexto.

O imóvel foi considerado livre e desembaraçado, para fins desta avaliação.

O valor final resultante deste laudo de avaliação representa aquele que, num dado instante, é único e pelo qual o imóvel seria vendido num prazo razoável de tempo, de acordo com a sua liquidez específica, após adequadamente exposto no mercado, para comprador com pleno conhecimento do mercado e do imóvel, com suas limitações e potencialidades.



02 – **INFORMAÇÕES SOBRE O LOCAL**

ENDEREÇO

O imóvel, objeto deste laudo, está situado na Rua Abel Ventura Ribeiro de Moraes, nº 361, no bairro Imigração, junto ao Centro da cidade de Cordeiro, RJ.

PROXIMIDADES

O imóvel está situado próximo à Av. Raul Veiga, onde estão localizados o Fórum, distante cerca de 180 m, e a Rodoviária de Cordeiro, a cerca de 250 m do local. A Av. Presidente Vargas é um prolongamento da Rua Raul Veiga, onde está localizada a Prefeitura da Cidade de Cordeiro, distante cerca de 200m. O Parque de Exposições dista cerca de 400m. do Hospital.

LOGRADOURO DE ACESSO

O acesso ao imóvel é feito diretamente pela Rua Abel Ventura Ribeiro de Moraes, via asfaltada, com galerias de águas pluviais, 7,00m de pista com duas faixas de rolamento de mão única, traçado retilíneo no trecho em estudo, topografia plana e iluminação pública a vapor de mercúrio.

EQUIPAMENTOS URBANOS EXISTENTES NA REGIÃO

Esta região dispõe de todos os melhoramentos e serviços disponíveis na cidade de Cordeiro, tais como energia elétrica (luz e força), redes de iluminação pública, rede de água potável, rede de telefonia fixa, sinal regular para telefonia móvel, TV a cabo, internet banda larga, redes de escoamento de esgoto sanitário e de águas pluviais, coleta de lixo e entrega postal domiciliares.

INFORMAÇÕES DA CIRCUNVIZINHANÇA

A cidade de Cordeiro está localizada na região serrana do Rio de Janeiro, com acesso feito pela RJ 160. Atualmente possui uma população com cerca de 21mil habitantes, com área de 116,38 Km². A ocupação do núcleo urbano se processou em torno da antiga estação ferroviária. A expansão deu-se em direção às áreas planas nas margens do Rio Macuco, ao longo da linha férrea e em direção às principais vias de acesso. O desenvolvimento econômico da cidade se deu, com base no comércio, na fabricação de moda íntima e na fabricação de peças e prestação de serviços ao Polo cimenteiro da vizinha Cantagalo. Cordeiro é conhecida em todo o estado como a "Cidade-Exposição", devido à Exposição Agropecuária, Industrial e Comercial, mais antiga do país, que acontece no Parque Raul Veiga. Além dos tradicionais concursos de animais, dos quais participam bovinos e equinos de todo o Brasil, os grandes *shows* atraem diariamente cerca de 10 mil pessoas. A cidade possui ainda vários pontos turísticos naturais com prática de esportes radicais, como o parapente e o rapel. Cordeiro fica à 5.22km de Cantagalo, 12.5km de Macuco, 15.5km de Bom Jardim, 16.5km de Duas Barras e 34.5km de Nova Friburgo.



03 – **INFORMAÇÕES SOBRE O IMÓVEL**

Trata-se uma edificação com 2 pavimentos, atualmente utilizado como Hospital Municipal de Cordeiro, este imóvel possui duas fachadas, uma para Rua Abel Ventura Ribeiro de Moraes e a outra para Rua Agostinho Mazo, onde atualmente na laje do primeiro pavimento do hospital funciona a Climagem, uma Clínica particular de diagnóstico por imagem com entrada pela fachada da Rua Agostinho Mazo, através de contrato atípico de cessão onerosa. No hospital a parte do CTI localizada no 2º Pavimento, encontra-se desativada no momento.

A Certidão do Cartório de Ofício Único da cidade de Cordeiro, Matrícula 1.511, os imóveis são de propriedade do Hospital Antônio Castro

DESCRIÇÃO DO TERRENO

Topografia: O terreno apresenta 3 patamares de diferentes níveis, aproveitando a topografia local.

Configuração: Sua configuração é totalmente irregular;

Dimensões e confrontações:

Frente: Rua Abel V. R. de Moraes..... 21,47m

Fundos: Rua Agostinho Mazo..... 19,70m

As demais medidas e confrontações não foram fornecidas. Foi-nos disponibilizado um texto pouco esclarecedor, que não possibilita a clara compreensão das medidas e confrontações periféricas dos limites laterais direito e esquerdo.

Área considerada para o Terreno = 2.852,93m²

DESCRIÇÃO DAS EDIFICAÇÕES

As edificações foram desenvolvidas em dois pavimentos, através de diferentes níveis. A maior área do hospital foi desenvolvida no nível do logradouro e o piso superior ocupa área inferior ao térreo.

Divisão:

Pavimento Inferior: Centro cirúrgico, antiga empresa Nova Aliança, depósitos de lixos, capela mortuária, compressores, área coberta, rouparia, lavanderia, copa, cozinha, depósito, enfermarias, recepção e consultórios e área externa.

2º Pavimento: Administração, CTI (desativado) e Clínica Climagem.

A parte do hospital que tem a maior área, de maneira geral, encontra-se em estado de conservação sofrível. Senão vejamos:

De forma geral, vários sanitários apresentam infiltração, limo e mofo, condições nas quais a deterioração da edificação tende a acelerar;

Por se tratarem de 3 áreas com diferentes acabamentos e estado de conservação, estas áreas serão devidamente separadas.



PRÉDIO DO HOSPITAL ANTÔNIO CASTRO

Área Construída: 2.153,74m²;
Pé direito: 3,00m;
Número de pavimentos: 2;
Idade Aparente: 45 anos;
Estado de conservação: ruim.

Na fachada principal próximo ao estacionamento da ambulância é possível observar muitas infiltrações nas paredes e no teto, paredes descascando, piso com desgaste do esmalte, granito quebrado na escada de acesso.

Várias portas estão quebradas, arreventadas ou enferrujadas, dificultando os acessos para os quais foram concebidas;

Na parte interna existem vários pisos arrancados ou soltando, muitas paredes com infiltrações, pintura descascando e rodapé arrancado etc..

Embora pareça seguro, existe um pedaço de viga de aproximadamente 2,00m que foi cortado para abrir passagem a pessoas de qualquer estatura. Trata-se de uma passagem para uma rampa que existia anteriormente, e que, originalmente, não dava altura para passagem natural de 1 pessoa em pé. Acredita-se que algum tipo de reforço estrutural tenha sido feito na oportunidade, a despeito das rachaduras no pilar e na viga.

Há relatos e até imagens do estado em que se encontra o sótão, abarrotado de restos de móveis e de lixo da antiga empresa Nova Aliança, cujo acúmulo deixa o sótão intransitável. Como não há portas, o local fica aberto, com risco de surgimentos de vetores como ratos, morcegos e baratas.

Junto à rampa de acesso ao sótão existe uma casa que funciona como sala de descanso para o motorista da ambulância, em estado de deterioração, devido ao abandono, que também não tem recebido qualquer cuidado de limpeza e conservação.

As caixas de hidrantes – itens importantes no combate a incêndio -, tiveram seus acessórios todos retirados, perdendo assim a função para a qual foram instalados: combate a incêndio.

O espaço que era ocupado pela empresa Nova Aliança – e são várias salas – encontra-se em estado de abandono, sem qualquer cuidado de limpeza e conservação.

Divisões:

Pavimento inferior:

Nível recepção e consultórios – recepção, classificação de risco, sala de espera, sala de reidratação, banheiros, sala de repouso, sala de gesso, consultórios, sala de pequenas cirurgias, repouso pediátrico, posto de enfermagem, sala de trauma, ouvidoria, sala de raio x, estacionamento.

Nível das enfermarias – Banheiros, Sala de estar motorista, sala de estar enfermeiros, sala de estar médicos, chefia médica, apoio enfermaria, enfermarias, sala de prescrição, posto de enfermagem, sala de espera, pediatrias, lactário, maternidade, expurgo, áreas externas, sala de isolamento.



Nível Centro cirúrgico – sala de cirurgia, expurgo, DML, depósito, banheiros, sala de parto, sala de médicos, vestiários, berçário, farmácia, sala de gerador, almoxarifado depósitos de lixos, capela mortuária, compressores, área coberta, rouparia, lavanderia, copa, cozinha, depósito, antiga empresa Nova Aliança (desativado).

2º pavimento:

Administração – Dormitórios, banheiros, sala de administração, arquivos, pediatria e acesso ao telhado.

Características Construtivas:

Fundação: Sapatas e vigas baldrame de concreto armado em fundação direta;

Estrutura: Colunas, vigas e lajes de concreto armado;

Cobertura: Telha trapezoidal de fibrocimento tipo Canalete 49; beiral com telha colonial de cerâmica;

Elevações: Paredes em alvenaria de tijolos assentes com argamassa.

Características de Acabamento:

Pisos: Cerâmica, Paviflex em placas, granilite, piso emborrachado pastilhado, nata de cimento na parte externa;

Paredes: Emboço, reboco, azulejo nos sanitários, cozinha e expurgo com altura de 1.70 m (muitos com pintura por cima do azulejo);

Teto: Laje com emboço, reboco;

Portas: De correr de alumínio com vidro, portas de abrir de madeira; de abrir de alumínio com vidro; de abrir de alumínio com PVC; de abrir de madeira com vidro;

Janelas: Maxim-air de alumínio com vidro; de abrir de vidro temperado; fixas de ferro com vidro; de correr de alumínio com vidro; basculante de alumínio com vidro;

Pintura: Paredes e tetos pintados a látex PVA sobre massa corrida; Paredes látex brilhante sobre massa corrida;

Iluminação: Luminárias embutidas fluorescentes de Led; plafonier com lâmpada fluorescente; Luminária tubular fluorescentes em calhas.

CTI

Esta área encontra-se desativada.

Área: 320,11,00m²

Pé direito: 3,00m;

Número de pavimentos: 1;

Idade Aparente: 35 anos;

Estado de conservação: regular (esta área encontra-se desativada).

O CTI possui alguns problemas pontuais como piso deslocando, paredes com infiltração na rampa de acesso e em uma sala administrativa próximo a janela.

O principal problema está localizado na cozinha onde há trincas, fissuras e até mesmo rachaduras na parede entre a pia e a janela, algumas fórmicas instaladas na divisória da parede também estão deslocando.

Divisões: Farmácia, depósito, copa, banheiros, depósito de medicamentos, sala de medicamentos, leitos, expurgo, posto de enfermagem, repouso médico, recepção, dormitório, sala de limpeza.



Características Construtivas:

Fundação: Sapatas e vigas baldrame de concreto armado em fundação direta;
Estrutura: Colunas, vigas e lajes de concreto armado;
Cobertura: Telha colonial de cerâmica;
Elevações: Paredes de alvenaria de blocos de concreto assentes com argamassa.

Características de Acabamento:

Pisos: Cerâmica, Paviflex em placas;
Paredes: Emboço e reboco; placas metálicas; divisórias de madeira; azulejos nos sanitários; protetores de parede em madeira;
Teto: Forro em PVC encaixe macho e fêmea; laje com emboço e reboco;
Portas: Portas de abrir de madeira com revestimento laminado;
Janelas: Maxim-air de alumínio com vidro; de correr de alumínio com vidro; basculante de alumínio com vidro.
Pintura: Paredes e forros com Látex PVA sobre massa corrida;
Iluminação: Luminária tubular fluorescentes em calhas.

CLIMAGEM

Área: 678,06m²
Pé direito: 3,00m;
Número de pavimentos: 1;
Idade Aparente: 15 anos;
Estado de conservação: muito bom;
Divisões internas: salas de ultrassom, ressonância magnética, varanda, banheiros, guarda volume, telefonista, diretoria, almoxarifado, refeitório, copa, digitação, faturamento, densitometria óssea, mamografia, depósito, mamografia, raio X.

Observação: Instalações da Clínica em bom estado geral de conservação. Porém, foi construída sobre a laje do Hospital Antônio Castro, no 2º pavimento do mesmo.

Características Construtivas:

Fundação: A edificação foi construída sobre a laje do edifício do Hospital e por isso não possui fundação própria;
Estrutura: Colunas e vigas de concreto armado;
Cobertura: Telha trapezoidal de fibrocimento tipo Canalete 49;
Elevações: Paredes de alvenaria, com emboço, reboco e pintura.

Características de Acabamento:

Pisos: porcelanato;
Paredes: Emboço e reboco; Drywall; placas metálicas; azulejo até 1,50m nos sanitários;
Teto: teto rebaixado com placas de gesso acartonado;
Portas: portas de abrir de madeira com revestimento laminado; portas de abrir de vidro temperado;
Janelas: Maxim-air de alumínio com vidro;
Pintura: Paredes e tetos com Látex PVA sobre massa corrida;
Iluminação: Luminárias spot light com lâmpadas fluorescentes de Led: pendentes com iluminação em led; luminárias de embutir com lâmpadas fluorescentes de led.

CASA DO GERADOR DE EMERGÊNCIA

Área: 11,36m²
Pé direito: 2,70m;
LTA 036-0479/2023



Número de pavimentos: 1;
Idade Aparente: 45 anos;
Estado de conservação: regular.

Características Construtivas:

Fundação: Sapatas e vigas baldrame de concreto armado em fundação direta;
Estrutura: Colunas e vigas de concreto armado moldado;
Cobertura: Telhado em uma água, coberto com telha ondulada de fibrocimento;
Elevações: Paredes de alvenaria de blocos de concreto assentes com argamassa.

Características de Acabamento:

Pisos: piso de concreto acabado com cimentado;
Paredes: Emboço, reboco;
Teto: Telhas vãs;
Portas: Porta de grade metálica;
Janelas: Elementos vazados de cerâmica;
Pintura: Paredes com látex PVA; porta com esmalte.

PAVIMENTAÇÃO EXTERNA

Pavimentação externa executada em concreto, acabada com asfalto.
Estado de conservação: ruim.



04 - MERCADO IMOBILIÁRIO

Por se tratar de um imóvel com tipicidade específica, onde funciona o único Hospital Municipal da Cidade, optou-se pela adoção do Método Evolutivo, com a utilização do Método Comparativo, para obtenção do valor do terreno, e do Método de Custo, para as edificações e benfeitorias.

As amostras mercadológicas que serão apresentadas a seguir, foram obtidas no mercado imobiliário de terrenos na região de Cordeiro. Estas amostras, foram consideradas as que possuem melhor identificação com a área do imóvel em avaliação, tendo sido a diferença de localização corrigida através do V_o da Prefeitura de Cordeiro.

O mercado imobiliário de venda de terrenos acima de 1.500 m² em Cordeiro encontra-se atualmente com pouquíssimas ofertas na região central, isto foi nitidamente observado por ocasião da pesquisa para obtenção das amostras de terrenos para venda.

Outras importante observação a ser feita é de que o gabarito para toda a área urbana da cidade é o mesmo, ou seja, 12 pavimentos, de acordo com as posturas municipais em vigor.

AMOSTRAS MERCADOLÓGICAS

- Terreno à venda Rua Coronel José O. de Carvalho, nº 341, Sena Campos – Cordeiro/RJ
Preço: R\$ 2.200.000,00 – Área: 1.682,50m² - Valor Unitário: R\$ 1.307,58/m² - $V_{sc} = 3,60$



GILVERSON GECLER IMOVEIS - (22) 2070-2004

DESCRIÇÃO: 14,00m de frente, 110,00m pelo lado esquerdo, 118,06 pelo lado direito e 17,23m de fundos – área total de 1.682,50m²

https://gilversongecler.wixsite.com/imoveis/for_rent



2 – Terreno à venda Rua Manoel Domingos Galhardo nº 35, Retiro Poético – Cordeiro/RJ
Preço: R\$ 470.000,00 – Área: 1.543,00m² - Valor Unitário: R\$ 304,60/m² - V_{SC} = 1,80



THIAGO DAFLON LOPES - Advogado/Corretor de Imóveis CRECI-RJ 068518 - (22) 98128-2425

DESCRIÇÃO: Vende ou Aluga. Terreno comercial industrial linear medindo 1543,50m² Legalizado.

3 – Terreno à venda Rua Weverton Vieira Soares, RJ 160, s/nº, Lavrinhas – Cordeiro/RJ
Preço: R\$ 1.900.000,00 – Área: 4.000,00m² - Valor Unitário: R\$ 475,00/m² - V_{SC} = 1,44



THIAGO DAFLON LOPES - Advogado/Corretor de Imóveis CRECI-RJ 068518 - (22) 98128-2425

DESCRIÇÃO: Venda de Terreno comercial industrial linear Medindo 4.000 metros quadrados Legalizado.

4– Terreno à venda Rua Coronel José O. de Carvalho, Sena Campos – Cordeiro/RJ
Preço: R\$ 1.600.000,00 – Área: 1.600,00m² - Valor Unitário: R\$ 1.000,00/m² - V_{SC} = 3,60



THIAGO DAFLON TORRES - Advogado/Corretor de Imóveis CRECI-RJ 068518 - (22) 98128-2425

DESCRIÇÃO: 22 m de frente, 36 metros de fundo, 55 metros de frente a fundos de ambos os lados.



5– Terreno à venda Rua Coronel José O. de Carvalho, nº 380, Sena Campos – Cordeiro/RJ
Preço: R\$ 1.500.000,00 – Área: 1.308,00m² - Valor Unitário: R\$ 1.146,79/m² - V_{SC} = 3,60



RW IMOBILIÁRIA - (22) 2551-0048

DESCRIÇÃO: Terreno plano contendo 1 casa pequena com cerca de 15m² e 1 cobertura para carros que não será subtraída do valor já que o proprietário informou que só tem interesse de vender para construtoras e tudo que estiver no terreno será demolido.

<https://www.rwimobiliaria.com.br/alugo-terreno-com-1-308m%2%b2-contendo-uma-casa-e-coberturas-para-carros-no-bairro-senna-campos/>

6– Terreno à venda Rua Abigail Gomes de Macedo, nº 100, Sena Campos – Cordeiro/RJ
Preço: R\$ 800.000,00 – Área: 2.558,70m² - Valor Unitário: R\$ 312,66/m² - V₀ = 2,39



RW IMOBILIÁRIA - (22) 2551-0048

DESCRIÇÃO: A chácara foi colocada à venda por 1.250.000,00, e por haver dificuldade de encontrar terrenos na cidade, foi feito os cálculos do valor das edificações e depois este valor foi subtraído do valor total, ficando 800.000,00 o valor somente do terreno.

<https://www.rwimobiliaria.com.br/vendo-chacara-no-senna-campos-em-cordeiro-rj-a-5-minutos-do-centro/>



5 – CÁLCULOS AVALIATIVOS

TRATAMENTO DAS AMOSTRAS MERCADOLÓGICAS

As informações contidas nas amostras mercadológicas apresentadas no item anterior terão seus valores estudados através do método comparativo direto de dados de mercado, que resultará na determinação do valor do terreno. Serão homogeneizadas com a adoção de tratamento descritivo por fatores, com a finalidade de consignar o valor de mercado do terreno em separado dos demais itens que constituem o imóvel avaliando.

Devido a contemporaneidade das amostras pesquisadas, não será necessária a atualização monetária dos valores nelas informados.

Os valores unitários pesquisados serão tratados através do modelo estatístico para pequenas amostras - "Tratamento por Fatores" (Software INFER - versão 3.2) -, que buscará estabelecer o real valor unitário para venda do terreno, utilizando o método comparativo, com observância da Variância, do Desvio Padrão e do Coeficiente de Variação.

ESTUDO DE VALOR DO TERRENO

Antes da apresentação do tratamento estatístico por fatores, que definirá o valor unitário e, por conseguinte, o valor total de um terreno comercial semelhante da região, serão apresentados os cálculos que definiram os fatores utilizados na homogeneização da amostragem apresentada no item anterior.

Valor Unitário: valor unitário de cada amostra, em reais por metro quadrado.

Fator de Fonte: deságio da amostra para descontar o percentual da margem de negociação embutido no valor global. O imóvel avaliando = 1,00 e as amostras em oferta = 0,90. Da relação: Amostra em oferta/Avaliando = 0,90;

Fator de Local: transposição da amostra para o local do imóvel avaliando utilizando o Vo da Prefeitura local, através da relação $V_{\text{AVALIANDO}}/V_{\text{AMOSTRA}}$.

FATOR DE LOCAL POR Vo		
V _{AVALIANDO}	V _{AMOSTRA}	Fator
2,39	3,60	0,66
2,39	1,80	1,33
2,39	1,44	1,66
2,39	3,60	0,66
2,39	3,60	0,66
2,39	2,38	1,00

Fator de Área: Correção da diferença de valor em função da diferença de área, assim calculado: diferenças superiores a 30% entre a área da amostra e a área do terreno avaliando, aplicou-se o seguinte modelo: diferenças superiores a 30% = Raiz 8ª da relação (área da amostra / área do avaliando); diferenças inferiores a 30% = Raiz 4ª da relação (área da amostra / área do avaliando);



CÁLCULO DO FATOR DE ÁREA			
Área Amostra	Área Avaliando	Modelo	Fator
1.682,50	2.852,93	$\sqrt[8]{0,59}$	0,94
1.543,00	2.852,93	$\sqrt[8]{0,54}$	0,93
4.000,00	2.852,93	$\sqrt[8]{1,40}$	1,04
1.600,00	2.852,93	$\sqrt[8]{0,56}$	0,93
1.308,00	2.852,93	$\sqrt[8]{0,46}$	0,91
2.558,70	2.852,93	$\sqrt[4]{0,90}$	0,97

Fator de escassez: Âgio para acrescentar um percentual capaz de adequar o valor do terreno, que se encontra em local nobre, junto ao Centro da cidade, onde não foram localizadas amostras de características idênticas de localização, claramente comparáveis de terreno em localização urbana com os mesmas características de local, acima de 1.500 m² na cidade. O imóvel avaliando = 1,05 e as amostras em oferta = 1,00.

A seguir, serão apresentados os cálculos e gráficos estatísticos descritivos:

Amostragem

Nº Amostra	Valor Unitário	Fonte	Local	Área	Valor Homogeneizado
1	1.307,58	1,00	0,66	0,94	1,05
2	304,60	1,00	1,33	0,93	1,05
3	475,00	1,00	1,66	1,04	1,05
4	1.000,00	1,00	0,66	0,93	1,05
5	1.146,79	1,00	0,66	0,91	1,05
6	312,66	1,00	1,00	1,07	1,05

Descrição das Variáveis

Valor a avaliar:

- **V. Homog.:** Produto do valor unitário pelos fatores de homogeneização.

Valores e coeficientes de homogeneização:

- **V. Unitário:** Valor unitário em reais por metro quadrado.
- **Fonte:** Deságio da amostra - desconto da margem de negociação.
- **Local:** Transposição da amostra para o local do imóvel avaliando por Vo da prefeitura.
- **Área:** Adequação do valor da amostra por diferença de área.

Estatísticas Básicas

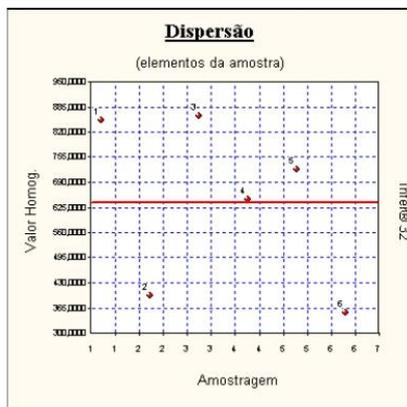
Nº de elementos da amostra : 6
 Nº de graus de liberdade : 5

Variável	Média	Desvio Padrão	Coef. Variação
V. Homog.	637,90	220,7811	34,61%

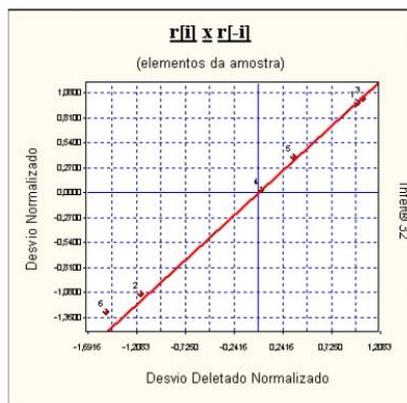
Número mínimo de amostras: 6



Dispersão em Torno da Média

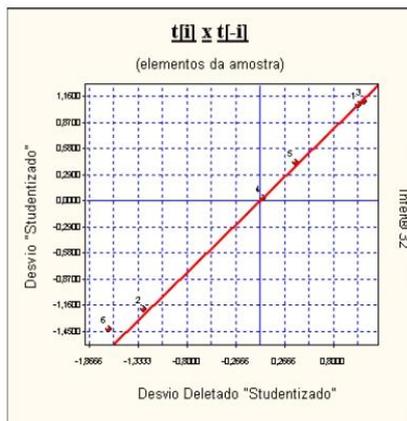


Desvios Deletados Normalizados



As amostragens cujos desvios mais se deslocam da reta de referência influem significativamente no valor médio.

Desvios Deletados Studentizados



As amostragens cujos desvios mais se deslocam da reta de referência influem significativamente no valor médio.



Estatísticas Gerais

Número de elementos	: 6
Graus de liberdade	: 5
Valor médio	: 637,8966
Mediana	: 691,1166
Moda	: 464,5522
Variância	: 40620,2798
Desvio padrão	: 201,5447
Desvio médio	: 176,3077
Variância (não tendenciosa)	: 48744,3357
Desvio padrão (não tend.)	: 220,7811
Coef. de variação	: 34,61%
Valor mínimo	: 351,2700
Valor máximo	: 861,0400
Amplitude	: 509,7700
Número de classes	: 3
Intervalo de classes	: 169,9233

Sob o aspecto do coeficiente de variação, a amostra é considerada razoável.

Momentos Centrais

Momento central de 1ª ordem	: 637,8966
Momento central de 2ª ordem	: 40620,2798
Momento central de 3ª ordem	: -2,7093x10 ⁶
Momento central de 4ª ordem	: -4,5155x10 ⁵

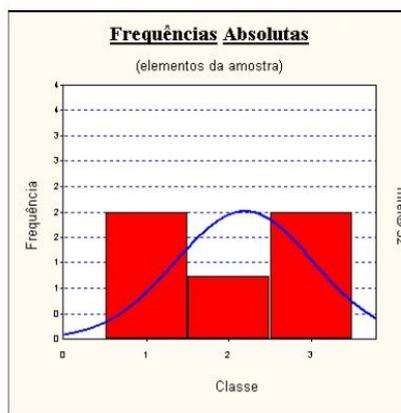
Coeficiente	Amostral	Normal	t de Student
Assimetria	-0,3309	0	0
Curtose	-3,0002	0	Indefinido

Distribuição assimétrica à direita e platicúrtica.

Intervalos de Classes

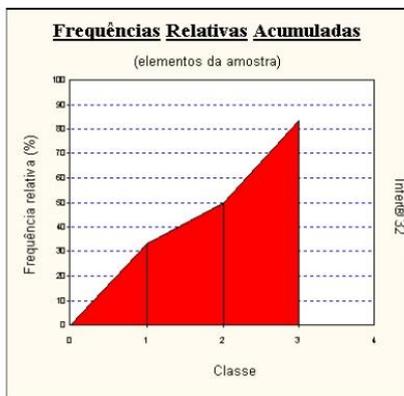
Classe	Mínimo	Máximo	Freq.	Freq.(%)	Média
1	351,2700	521,1933	2	33,33	373,4350
2	521,1933	691,1166	1	16,67	644,4900
3	691,1166	861,0400	2	33,33	812,0066

Histograma





Ogiva de Frequências



Amostragens eliminadas

Todas as amostragens foram utilizadas.

Amostragens a serem saneadas

Critério de saneamento:

Intervalo de +/- 2,00 desvios padrões em torno da média.

Nenhuma amostragem foi encontrada fora do intervalo.

Teste de Kolmogorov-Smirnov

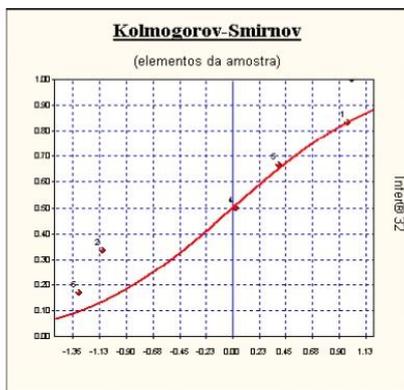
Amostra	Desvio	F(z)	G(z)	Dif. Esquerda	Dif. Direita
5	351,2700	0,0971	0,1667	0,0971	0,0695
3	395,6000	0,1362	0,3333	0,0304	0,1971
1	644,4900	0,512	0,5000	0,1785	0,0119
6	723,2000	0,650	0,6667	0,1503	0,0162
7	851,7800	0,834	0,8333	0,1670	3,3345x10 ⁻⁴

Maior diferença obtida: 0,1971; Valor crítico: 0,4700 (para o nível de significância de 10 %)

Segundo o teste de Kolmogorov-Smirnov, a um nível de significância de 10 %, aceita-se a hipótese alternativa de que há normalidade.

Observação: O teste de Kolmogorov-Smirnov tem valor aproximado quando é realizado sobre uma população cuja distribuição é desconhecida, como é o caso das avaliações pelo método comparativo.

Gráfico de Kolmogorov-Smirnov





Teste de Sequências/Sinais

Número de elementos positivos .. : 4
Número de elementos negativos . : 2
Número de sequências : 4
Média da distribuição de sinais : 3
Desvio padrão : 1,225

Teste de Sequências

(desvios em torno da média):

Limite inferior: 0,8839; Limite superior: -0,1768
Intervalo para a normalidade: [-1,2817, 1,2817] (para o nível de significância de 10%)

Pelo teste de sequências, aceita-se a hipótese da aleatoriedade dos sinais dos desvios.

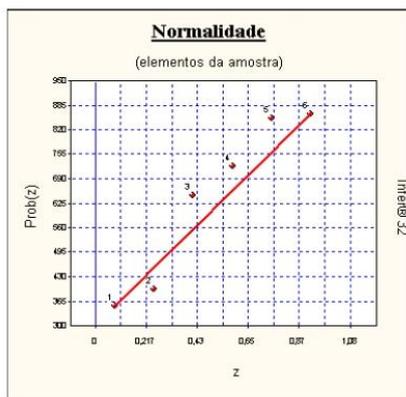
Teste de Sinais

(desvios em torno da média)

Valor z (calculado): 0,8165; Valor z (crítico): 1,2817 (para o nível de significância de 10%)

Pelo teste de sinais, aceita-se a hipótese nula, podendo ser afirmado que a distribuição dos desvios em torno da média segue a curva normal (curva de Gauss).

Reta de Normalidade



Formação dos Valores

Valor Unitário do Terreno = R\$ 637,90 /m²

Intervalo de confiança de 80,0 % para o valor estimado:

Mínimo: R\$ 504,87 /m²; Máximo: R\$ 770,92 /m²

Para uma Área de 2.852,93,00 m², teremos:

Valor obtido = R\$ 1.819.874,54

Valor mínimo = R\$ 1.440.358,78

Valor máximo = R\$ 2.199.390,29

De acordo com os cálculos acima efetuados, o valor unitário do terreno foi consignado em:

$$2.852,93,00 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 637,90/\text{m}^2 = \text{R\$ } 1.819.874,54 \approx \text{R\$ } \mathbf{1.820.000,00}$$



ESTUDO DO VALOR DAS EDIFICAÇÕES E BENFEITORIAS

Para calcular o valor de novo das edificações e benfeitorias foi utilizado o Método de Custo, obtendo, assim, o valor de reedição destes bens. Uma vez obtidos os valores, estes serão depreciados pelo critério de depreciação publicado pelo Eng. Hélio de Caires, extraído da obra "Novos Tratamentos Matemáticos em Temas de Engenharia de Avaliações".

Edificação Principal do Hospital - CSL8_N			
Serviços	Área - m²	V. Unit - R\$/m²	Total - R\$
Construção tipo comercial - CSL8-N	2.153,74	2.110,13	4.544.671,39
Impostos, taxas e emolumentos cartoriais - 5% x CSL8-N	0,05	4.544.671,39	227.233,57
56% x CSL8-N	0,05	4.544.671,39	227.233,57
BDI - Benefícios e Despesas Indiretas	0,10	4.999.138,52	499.913,85
TOTAL			5.499.052,38
Valor Unitário	2.153,74	5.499.052,38	2.553,26

CTI do Hospital - CSL8-N			
Serviços	Área - m²	V. Unit - R\$/m²	Total - R\$
CTI do Hospital - CSL8-N	320,11	2.110,13	675.473,71
Impostos, taxas e emolumentos cartoriais - 5% x CSL8-N	0,05	675.473,71	33.773,69
Proj. Arquit., estrut., instal. Especiais - 5% x CSL8-N	0,05	675.473,71	33.773,69
BDI - Benefícios e Despesas Indiretas	0,10	743.021,09	74.302,11
TOTAL			817.323,19
Valor Unitário	320,11	817.323,19	2.553,26

Climagem - CSL8-N			
Serviços	Área - m²	V. Unit - R\$/m²	Total - R\$
Climagem - CSL8-N	678,06	2.110,13	1.430.794,75
Impostos, taxas e emolumentos cartoriais - 5% x CSL8-N	0,05	1.430.794,75	71.539,74
Proj. Arquit., estrut., instal. Especiais - 5% x CSL8-N	0,05	1.430.794,75	71.539,74
BDI - Benefícios e Despesas Indiretas	0,10	1.573.874,22	157.387,42
TOTAL			1.731.261,64
Valor Unitário	678,06	1.731.261,64	2.553,26

Obs 1: Reduziram-se os custos com projetos arquitetônicos, estruturais e instalações especiais de 6% para 5% fase à simplicidade do projeto/edificação.

Obs 2: Foi adotado o valor correspondente a 10% para benefícios e despesas indiretas, em face das características próprias da cidade e do projeto.

CÁLCULO DO VALOR DAS CONSTRUÇÕES				
Nº	Descrição	Área (m²)	VN = Valor de Novo (R\$)	VD = Valor de Depreciado (R\$)
1	Edificação Principal do Hospital	2.153,74	5.499.052,38	1.447.966,48
2	CTI do Hospital	320,11	817.323,19	174.781,62
3	Climagem	678,06	1.731.261,64	1.271.203,10
	TOTAL	3.151,91	8.047.637,21	2.893.951,20



DETERMINAÇÃO DO VALOR TOTAL DO IMÓVEL

Concluindo o processo de cálculo do valor do imóvel através do método evolutivo, apresentamos o quadro resumo dos valores obtidos pelo método comparativo (terreno) e pelo método de custo (edificações e benfeitorias).

Assim, o método evolutivo será concluído segundo o modelo matemático seguinte:

$$VI = (VT + VB) \times FC$$

Onde:

VI = Valor atual do imóvel

VT = Valor do terreno

VB = Valor das edificações e benfeitorias

FC = Fator de comercialização

O mercado imobiliário atual mostra uma tendência mediana, visto que os compradores têm buscado preços mais acessíveis e, por seu lado, os vendedores têm buscado cobrar preços mais altos, acabando as partes por negociarem as diferenças. O resultado é que a tendência a menor não tem acontecido e a tendência a maior também não, razão pela qual será adotado o fator de comercialização $FC = 1,00$ que, evidentemente, não irá alterar o valor final do imóvel para mais ou para menos:

RESUMO GERAL DE VALORES		
Nº	DISCRIMINAÇÃO	Valor de Mercado (R\$)
1	Terreno	1.820.000,00
2	Edificações e Benfeitorias	2.893.851,20
	Total	4.713.851,20

De acordo com os cálculos acima efetuados, o valor total foi consignado em:

R\$ 4.713.851,20 \approx **R\$ 4.714.000,00**

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A especificação de uma avaliação, segundo o item 9 da NBR 14653-2, está relacionada tanto com o desempenho do profissional avaliador ou empresa de avaliação, quanto com o mercado, para aquele tipo de bem, e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento do grau de fundamentação desejado, objetiva, a priori, a determinação do empenho no trabalho de avaliação, porém não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação, por depender de fatores inicialmente desconhecidos.

No presente caso, de acordo com os cálculos avaliatórios apresentados, aplicados aos parâmetros estabelecidos na NBR 14653-2, conclui-se que o laudo atinge os seguintes níveis de fundamentação e de precisão, extraído das tabelas:

➤ Avaliação Terreno – Método Comparativo Direto

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO – TRATAMENTO POR FATORES TERRENO				
Item	Descrição	GRAU		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	X		
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados		X	
3	Identificação dos dados de mercado	X		
4	Intervalo admissível para o conjunto de fatores		X	
	TOTAL	8		



ENQUADRAMENTO DO LAUDO PELO GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO – TRATAMENTO P/FATORES			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos	X		
Itens Obrigatórios		X	
Enquadramento		X	

GRAU DE PRECISÃO - REGRESSÃO LINEAR E TRATAMENTO POR FATORES			
DESCRIÇÃO	GRAUS		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central (770,92 - 504,87) / 637,90	≤30%	≤40%	≤50%
		42%	

➤ **Avaliação Edificações e Benfeitorias – Método de Custo**

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO – MÉTODO DA QUANTIFICAÇÃO DE CUSTO DE BENFEITORIAS				
Item	Descrição	GRAU		
		III	II	I
1	Estimativa do custo direto – CUB - SINDUSCON		X	
2	BDI – Calculado		X	
3	Depreciação física – Hélio de Caires		X	
	TOTAL	6		

ENQUADRAMENTO DO LAUDO - FUNDAMENTAÇÃO - MÉTODO DE CUSTO			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos		X	
Itens Obrigatórios no Grau correspondente		X	
TOTAL		X	

➤ **Avaliação do Imóvel – Método Evolutivo**

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO – MÉTODO EVOLUTIVO				
Item	Descrição	GRAU		
		III	II	I
1	Estimativa do valor do terreno – método comparativo		X	
2	Estimativa dos custos de reedição – método de custo		X	
3	Fator de Comercialização – inferido em mercado semelhante		X	
	TOTAL	6		

ENQUADRAMENTO DE FUNDAMENTAÇÃO - MÉTODO EVOLUTIVO			
GRAUS	III	II	I
Pontos Mínimos		X	
Itens Obrigatórios no Grau correspondente		X	
TOTAL		X	



ATESTADO DE VALOR

QUALIFICAÇÃO

LEMA Engenharia e Avaliações é uma empresa de engenharia consultiva, constituída de acordo com as leis brasileiras. Seu corpo técnico é formado por profissionais de nível superior especializados e com grande experiência na matéria. Com escritório na cidade do Rio de Janeiro, na Av. Rio Branco, nº 123, Gr. 2005, Centro, tel. (21) 2491-1263 / 98162-5282, está registrada no Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – CREA RJ sob o nº 2009210021.

PREMISSAS

Na elaboração deste Laudo de Avaliação, foram levadas em consideração a localização do imóvel no bairro, a topografia do terreno, a sua configuração, as dimensões e confrontações, as vias de acesso, os serviços públicos disponíveis e as características da circunvizinhança. Foram consideradas ainda as condições atuais da edificação, sua idade aparente, estado de conservação e condições das instalações, além das informações obtidas no mercado imobiliário local, a metodologia utilizada e os dados informações fornecidas pela Consulente.

OBJETO DO ATESTADO

Tipo: Prédio Hospitalar – Hospital Municipal Antônio Castro

Logradouro	Bairro/Distrito	Município	UF	CEP
Rua Abel Ventura Ribeiro de Moraes, 361	Imigração	Cordeiro	RJ	

VALOR

VALOR MERCADO DO IMÓVEL EM MARÇO DE 2023

R\$ 4.714.000,00	Quatro milhões, setecentos e catorze mil reais	LIQUIDEZ CONSIDERADA NORMAL PARA O MERCADO ATUAL
-------------------------	---	---

IMPORTANTE

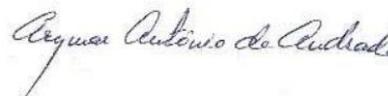
Este documento de valor é parte integrante do Laudo de Avaliação do imóvel comercial hospitalar situado na Rua Abel Ventura Ribeiro de Moraes, 361, bairro Imigração, Cordeiro, RJ. Foi solicitado pela Consulente **Prefeitura Municipal de Cordeiro**.

A **LEMA Engenharia e Avaliações**, através de seu corpo técnico, se coloca à disposição para dirimir quaisquer dúvidas e prestar esclarecimentos sobre o seu conteúdo.

Rio de Janeiro, 06 de abril de 2023.

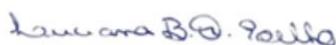


Assinado de forma digital por
Afonso Celso Souza
Dados: 2023.04.10 17:16:40 -03'00'
Versão do Adobe Acrobat Reader:
2021.001.20155



LEMA Engenharia e Avaliações Ltda.
CREA-RJ 2009210021
Arq. Urb. Afonso Celso de O. Souza

Arymar Antônio de Andrade
Eng. Civil - CREA-RJ 34.200-D



Luciana Brito Quaresma Coelho
Arq. Urb. CAU -RJ A163775-4



07 – ANEXOS

LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

PLANTAS TÉCNICAS

CUB SINDUSCON - SP

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

A.R.T. – CREA-RJ

APRESENTAÇÃO DA EMPRESA



LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL



VISTA AÉREA DO LOCAL



LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

**CUB - SINDUSCON - SP****CUB/m²**

Custos Unitários Básicos de Construção



(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Fevereiro/2023

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **Fevereiro/2023**. "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 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, submureamentos, 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 arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

VALORES EM R\$/m²**PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS**

PADRÃO BAIXO		PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
R-1	2.109,84	R-1	2.538,46	R-1	3.181,67
PP-4	1.971,25	PP-4	2.416,02	R-8	2.547,71
R-8	1.871,82	R-8	2.114,64	R-16	2.698,54
PIS	1.458,61	R-16	2.052,85		

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
CAL-8	2.466,38	CAL-8	2.631,92
CSL-8	2.110,13	CSL-8	2.295,17
CSL-16	2.811,74	CSL-16	3.055,66

PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

RP1Q	2.214,01
GI	1.185,12



DOCUMENTAÇÃO FOTOGRAFICA



RUA ABEL V. R. DE MORAES - LADO ESQUERDO



RUA ABEL V. R. DE MORAES - LADO DIREITO



FACHADA RUA ABEL V. R. DE MORAES



FACHADA RUA ABEL V. R. DE MORAES



RECEPÇÃO PRINCIPAL



CONSULTÓRIO



SALA DE OBSERVAÇÃO



PISO DA SALA DE OBSERVAÇÃO



QUADRO DE DISJUNTORES



SANITARIO



CIRCULAÇÃO



RAMPA PARA ENFERMARIAS



BANHEIRO



OUIDORIA E SERV. SOCIAL



VIGA CORTADA ENFERMARIA



PILAR COM FISSURAS



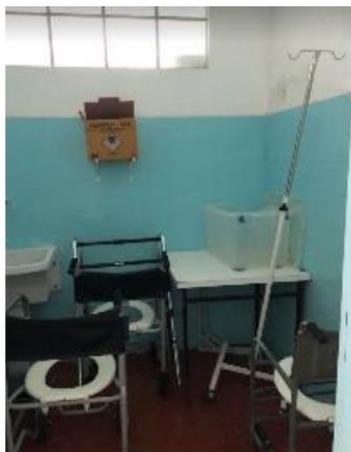
SALA DESATIVADA



PAREDE AO LADO DA VIGA CORTADA



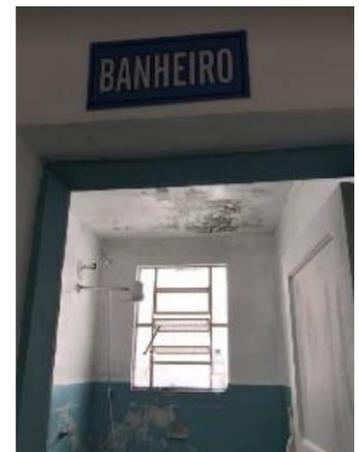
PAREDE AO LADO DA VIGA CORTADA



EXPURGO



ENFERMARIA



BANHEIRO ENFERMARIA



NÍVEL ENFERMARIAS



NÍVEL ENFERMARIAS



TETO NÍVEL ENFERMARIAS



NÍVEL NÍVEL ENFERMARIAS



ÁREA EXTERNA



ÁREA EXTERNA



BANH. QUARTO MATERNIDADE



MATERNIDADE



BANHEIRO ENFERMARIA



ESCADA DE ACESSO AO 2º PAVIMENTO



ESCADA DE ACESSO AO 2º PAVIMENTO



DESCANSO/VESTIÁRIO FUNCIONÁRIOS 2º PAVIMENTO



DESCANSO/VESTIÁRIO DE FUNCIONÁRIOS 2º PAVIMENTO



CENTRO CIRÚRGICO



INCUBADORAS



BANHEIRO



EQUIP. INCÊNDIO



CIRCULAÇÃO



SALA DE PARTOS



SALA DE CIRURGIA



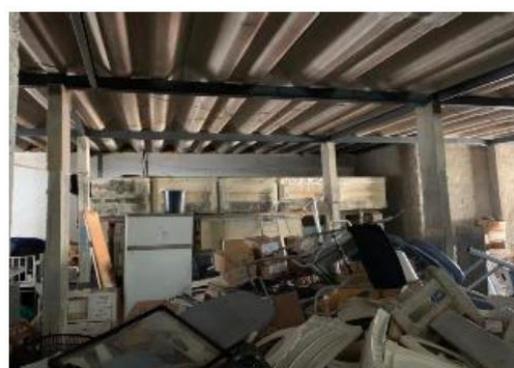
DESCANSO MOTORISTA



DESCANSO MOTORISTA



RAMPA DE ACESSO AO TELHADO



ESCADA DE ACESSO AO 2º PAVIMENTO



ÁREA DO COMPRESSOR



DEPÓSITO DE LIXO E CÂMATA MORTUÁRIA



NOVA ALIANÇA (SEM FUNCIONAMENTO)



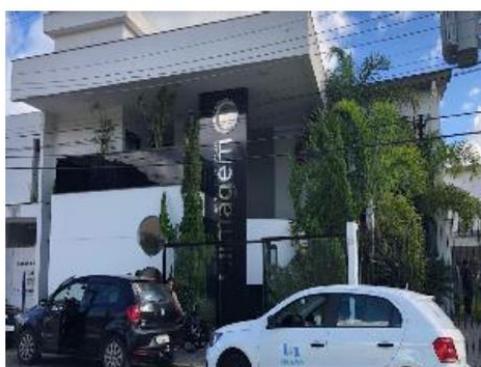
NOVA ALIANÇA (SEM FUNCIONAMENTO)



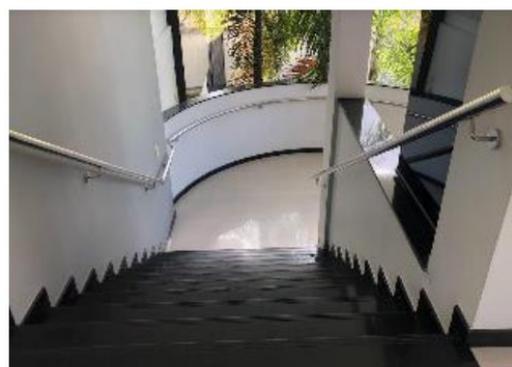
RUA AGOSTINHO MAZO LADO ESQUERDO



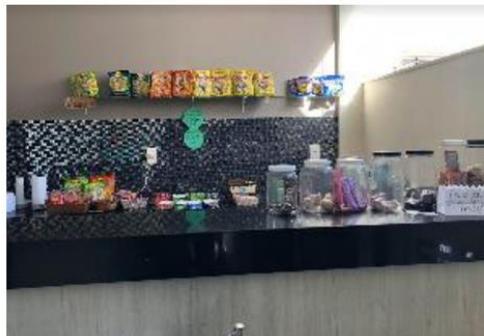
RUA AGOSTINHO MAZO LADO DIREITO



FACHADA CLIMAGEM



ESCADA DE ACESSO A CLIMAGEM



CANTINA



RECEPÇÃO CLIMAGEM



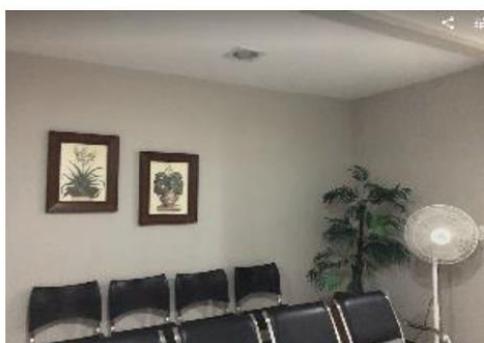
ELEVADOR



ELEVADOR



SANITÁRIO



RECEPÇÃO CLIMAGEM



BANHEIRO CLIMAGEM



SALA DE TOMOGRAFIA



SALA DE ULTRASSONOGRAFIA



CTI RECEPÇÃO



CTI RAMPA DE ACESSO



BANHEIRO



CTI



COZINHA



CTI COZINHA



CTI COZINHA



CTI COZINHA



CTI ADMINISTRATIVO



CTI QUARTO



CIRCULAÇÃO

**A.R.T. – CREA-RJ**Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977 **CREA-RJ**

2ª Via - CONTRATANTE

ART de Obra ou Serviço
2020230076692

INICIAL

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Rio de Janeiro

1. Responsável Técnico**ARYMAR ANTONIO DE ANDRADE**Título profissional:
ENGENHEIRO CIVIL

RNP: 2001364113

Registro: 1977103667

Empresa contratada:
LEMA ENGENHARIA E AVALIACOES LTDA

Registro: 2009210021

2. Dados do contratoContratante: PREFEITURA MUNICIPAL DE CORDEIRO
AVENIDA PRESIDENTE VARGAS

CPF/CNPJ: 28614865000167

Complemento: -

Bairro: CENTRO

Nº: 4254

Cidade: CORDEIRO

UF: RJ

CEP: 28540000

Contrato: 048/2023

Celebrado em: 03/04/2023

Tipo de Contratante: PESSOA JURIDICA DE DIREITO PUBLICO

Valor do Contrato: R\$

3. Dados da Obra/ServiçoAVENIDA RO BRANCO
Complemento: GR. 2005

Bairro: CENTRO

Nº: 123

Cidade: RIO DE JANEIRO

UF: RJ

CEP: 20040005

Data de Início: 03/04/2023 Previsão de término: 18/04/2023

Finalidade: SAUDE

Proprietário: PREFEITURA MUNICIPAL DE CORDEIRO

CPF/CNPJ: 28614865000167

4. Atividade técnica5 AVALIACAO
51 VISTORIA
73 OUTROS
86 LEVANTAMENTO DE DADOS TECNICOS
41 EDIFICACAO COMERCIAL

Quantidade	Unidade	Pavimento
2.153,74	m2	2

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

5. Observações

SERVIÇO DE AVALIAÇÃO TÉCNICA DO IMÓVEL HOSPITALAR, ONDE FUNCIONA O HOSPITAL MUNICIPAL ANTÔNIO CASTRO, SITUADO NA RUA ABEL VENTURA RIBEIRO DE MORAES, 361, BAIRRO IMIGRAÇÃO, CORDEIRO, RJ.

6. DeclaraçõesDeclaro a comprometer-me, 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-RJ, nos termos do respectivo regulamento por arbitragem que, as partes declararam concordar.
Assumo a responsabilidade de declarar a aplicabilidade das normas de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, as atividades profissionais acima mencionadas.**7. Entidade de classe**

IBL - INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

8. AssinaturasDeclaro serem verdadeiras as informações acima
Rio de Janeiro, 25 de Abril de 2023

ARYMAR ANTONIO DE ANDRADE - 198208891

PREFEITURA MUNICIPAL DE CORDEIRO - 28614865000167

Valor ART: R\$96,62

Registrada em: 04/04/2023

9. Informações* A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante do pagamento ou conferência no site do Crea-RJ:
www.crea-rj.org.br/servicos/autenticidade* A autenticidade deste documento pode ser verificada no site
www.crea-rj.org.br/servicos/autenticidade.

* A guarda de via assinada de ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.crea-rj.org.br
Tel: (21) 2179-2007atendimento@crea-rj.org.br
Rua Buenos Aires, 40 - Rio de Janeiro - RJ

Valor Pago: R\$96,62

Número Número: 20078570001749823



APRESENTAÇÃO DA EMPRESA

LEMA Engenharia e Avaliações é uma empresa nacional, sediada na cidade do Rio de Janeiro, na Av. Rio Branco, nº 123, Conj. 2005, Centro, Tel.: (21) 2491-1263, 98162-5283, site: www.lemaconsultoria.com.br.

Seu corpo técnico atua de forma associativa, e é formado por experientes profissionais das diversas áreas técnicas de atuação, tais como Engenharia em suas diversas especialidades, Arquitetura, Economia, Direito, Administração e Agronomia.

A **LEMA** está capacitada a atender empresas de todos os portes, dos setores industrial, comercial, agrícola e de serviços, bem como a clientes particulares, nas matérias ligadas a **engenharia consultiva**, em especial nos trabalhos técnicos relacionados à **Engenharia de Avaliações e Perícias** e à **Projetos Econômico Financeiros** de implantação, modernização, expansão, realocização e desenvolvimento tecnológico, entre outros, de empresas nacionais e estrangeiras, destinados a captação de recursos de organismos oficiais de crédito e fomento (BNDES, FINAME e FINEP).

Nas áreas de **Engenharia, Arquitetura e Agronomia**, desenvolve avaliações imobiliárias residenciais uni e multifamiliares, comerciais e industriais, urbanas e rurais, máquinas e equipamentos, instalações, ferramental, móveis e utensílios, veículos, embarcações e aeronaves, fundo de comércio e tudo mais que compõe o ativo imobilizado de empresas, para todas as finalidades, entre as quais para garantia de operações de crédito, dação em pagamento, atualização e venda de ativos, fusão e cisão, partilhas, etc...

Promove estudos e pesquisas, emitindo pareceres técnicos isentos, para fins de sustentação a decisões empresariais para aquisição, implantação e expansão de negócios, reforma, modernização e realocização de empreendimentos, fusão e cisão de sociedades.

Efetua trabalhos relacionados ao controle patrimonial de empresas e pessoas, através de levantamento físico, precificação, lançamento patrimonial contábil e plaquetamento.

Desenvolve planos e estudos de massa de empreendimentos residenciais, comerciais, industriais e hoteleiros.

Na área **Econômico-financeira**, atua na avaliação de empresas, ações e quotas de capital, patrimônio líquido, ativos, etc.. Analisa, elabora, encaminha e acompanha projetos de investimentos em implantação, expansão, modernização e desenvolvimento de tecnologia, atuando também na avaliação e captação de fontes de financiamento, editando pareceres técnicos dirigidos à melhor condução destes projetos.

Num ambiente econômico estável e promissor, altamente competitivo e em permanente mutação como o que temos vivenciado, com um horizonte voltado para uma fase desenvolvimentista, que já se mostra inexorável, a despeito da atual crise em que vive o mundo, a boa condução dos negócios exige dos agentes econômicos decisões coerentes, seguras e, portanto, tecnicamente bem fundamentadas.

É exatamente neste sentido e com esta visão, comprometida ainda com o sigilo exigido pela ética que rege as atividades de avaliações e consultoria, que a **LEMA** presta os seus serviços para um número cada vez maior de empresas, de quase todos os setores de atividades e todos os portes, algumas de capital estrangeiro, desenvolvendo trabalhos técnicos de elevado padrão, sempre conduzidos de forma altamente profissional.

Através de seus sócios e técnicos associados, foram prestados serviços, entre outras, às seguintes empresas: ALTM, AMIL, BANCOS ARBI, DA AMAZÔNIA, DO BRASIL, BANCO BVA, INDUSTRIAL, CRUZEIRO DO SUL, RURAL, BARDELLA, BNDES, BRASIMET, CEF, CLUB MEDITERRANÉE, COBRAPI, CST, EMPESCA (GRUPO ANGLO), ESHO, FINEP, FRIGORÍFICO FRIGOVIRA, FUJI PHOTO FILM, GRUPO FATOR REALTY, GRUPO GESTAMP, GRUPO PEIXOTO DE CASTRO, JP ENGENHARIA, LIGHT, MITSUI BRASILEIRA, MARUBENI, MITSUBISHI CORP., NIPON STEEL, ONS-Operador Nacional do Sistema Elétrico, PAN-AMERICANA S/A IND. QUÍMICAS, PRENSAS SCHULER, TOSHIBA, TRACTHOR, TRANSEXP, TRYPTIQUE Architecture, TROPICO, THYSSEN KRUPP PRODUCTION SYSTEMS, UNA – USINA NOVA AMÉRICA, UNIMED-RIO, VATECH, VOEST ALPINE INDÚSTRIA, WHITE MARTIN