

ÁREAS DO IMÓVEL :

ERRENO/ ÁREA: 3.046,50 m²

CONSTRUÇÕES : 2.207,32 m²

BENEFÍCIOS PÚBLICOS:

Rede de água, energia elétrica , telefone transporte coletivo, iluminação pública e pavimentação urbana.

4)- VISTORIA : O imóvel foi vistoriado em fevereiro/2018

5) – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Unidade hospitalar, construída em estrutura de concreto e alvenaria com área construída de 2.2207,32 m²; implantada em um terreno com área de 3.046,50 m²; idade aparente de 05 anos, estado de conservação entre novo e regular e contendo as seguintes dependências:

5.1) Recepção (Espera, atendimento e banheiros)

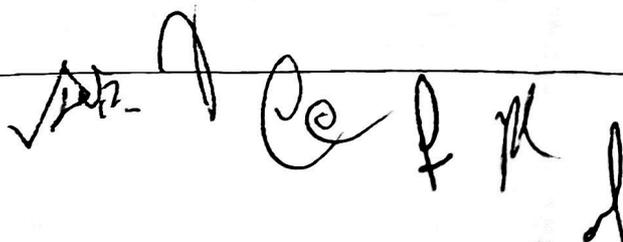
Paredes com revestimento e pintura acrílica, piso em granilite e revestimento cerâmico até o teto nos banheiros; forro em gesso rebaixado; esquadrias sendo as portas de madeira com pintura em látex acrílico e janelas de ferro; balcão de granito com armários de madeira para arquivo; instalações elétricas contendo luminárias tipo calha com lâmpadas fluorescentes e ar condicionado tipo Split.

5.1.2) Administração e apoio (Estar Médico, D.M.L., Rouparia e Banheiros)

Paredes revestidas e com pintura acrílica e revestimento cerâmico até o teto nos banheiros; forro de gesso; piso cerâmico, balcão de granito e ar condicionado tipo Split.

5.1.3) Consultórios (Banheiros e 04 com lavatórios)

Paredes revestidas e com pintura acrílica; forro de gesso; piso com revestimento cerâmico e até o teto nos banheiros; portas de madeira com pintura acrílica e janelas de ferro com vidro.



5.1.4 Exames (Laboratório, sala raio x, endoscopia, ultra sonografia)

Paredes revestidas e pintadas com tinta epóxi; reboco baritado na sala de raio x; revestimento dos pisos com ladrilhos cerâmicos e até o teto nos banheiros; forro de gesso; bancadas de granito e pia de inox para serviços, ar condicionado tipo Split.

5.1.5) Centro Cirúrgico (Paramentação, enfermagem, sala cirúrgicas)

Paredes com pintura em epóxi; piso estático e paredes de concreto no centro cirúrgico; restante com piso cerâmico; pias de inox para escovação e higienização com acionamento automático, portas de correr com trilho na parte superior e visor de vidro; bancada de granito no posto de enfermagem, ar condicionado tipo Split.

5.1.6) U.T.I (D.M.L, Utilidades, material e enfermagem)

Paredes revestidas e pintadas com tinta epóxi; piso cerâmico e até o teto na sala de utilidades; forro de gesso; bancadas de granito; pias de inos; 02 leitos monitorados com câmara; ar condicionado tipo Split.

5.1.7) Internação (11 Apartamentos, enfermagem, utilidades, D.M.L)

Paredes com pintura acrílica; piso cerâmico e até o teto nos banheiros e na sala de utilidades, forro de gesso; bancadas de granito e pias inox; ar condicionado tipo Split.

5.1.8) Salas de aplicação Quimioterápicos (Enfermagem)

Paredes com pintura epóxi; piso cerâmico e até o teto nos banheiros; pontos de oxigênio para cada poltrona; banheiros adaptados para portadores de necessidades especiais; bancadas de granito e pias de inox e ar condicionado tipo Split.

5.1.9) Farmácia (Assepsia, armazenagem, higienização, ante – sala, preparo)

Paredes com tinta epóxi, piso cerâmico; bancadas de granito, lavatórios de inox com torneira de acionamento automático, dispersor de sabão, cabine de segurança com chuveiro de emergência, armário e cesto para roupas, geladeiras para medicamentos; porta tipo corrediça com exaustão mecânica; ar condicionado tipo Split.

5.1.10) Cozinha (Recepção, armazenagem, vestiário, Nutricionista)

Paredes com tinta epóxi, forro de gesso e cerâmica até o teto no vestiário; piso cerâmico; bancadas de granito e pias em inox; freezer para estocagem de alimentos, armários para roupas no vestiários; fogão industrial com coifa em inox; armário sob bancadas em aço inox; ar condicionado tipo Split.

✓ *[Handwritten signatures]*

5.1.11) Lavanderia (Área de convívio e Descanso)

Paredes com tinta epóxi; piso cerâmico e até o teto no banheiro e D.M.L., pintura com tinta acrílica na área de descanso; tanques e armários para guarda do material de limpeza; ar condicionado tipo Split.

5.1.12) Alojamento dos Médicos

Parede com pintura acrílica; piso cerâmico com soleiras e peitoral de granito; forro de gesso; esquadrias sendo as portas internas de madeira e janelas de ferro com vidro temperado; revestimento até o teto nos banheiros; ar condicionado Split.

6) – METODOLOGIA E PROCEDIMENTOS ADOTADOS NA AVALIAÇÃO

O método adotado foi o "Comparativo de dados de Mercado" para avaliação do terreno e do Custo de Reprodução para as construções, sendo após o calculo efetuou-se a depreciação utilizando o método de Ross-Heidecke. Devido ao número insuficiente de amostras para utilização dos métodos previstos na NBR: 14653-1 e 2, o trabalho não deverá ser classificado quanto a fundamentação e a precisão e será considerado como Parecer Técnico.

7) AVALIAÇÃO DO IMÓVEL:

Para obtermos o valor da área e efetuamos pesquisa junto ao mercado imobiliário de Dourados, onde após análise adotamos para o terreno o valor de R\$ 950,00/m².

Para o valor da construção adotamos tabela de custos publicada pelo SINDUSCON - MS e após o calculo efetuou - se a depreciação utilizando o método de Ross - Heidecke.

7.1) – AVALIAÇÃO DO TERRENO

Área (s) m² = 3.046,50

Custo do R\$/m² = 950,00

Valor total R\$ = 2.878.942,50

Data: ~~21/02/18~~ Fls. 437
Rubrica: ~~Grande~~

7.2) - CONSTRUÇÃO: Depreciação pelo método Ross Heidecke

Proc. nº 271.003615/15
Data: 21/11/23 Fls. 1583
Ass.: *Marcos*

Discriminação	Área (m ²)	Custo (R\$/m ²)	Valor (R\$)	Depr. (d)	Valor Total (R\$)
Administração / Apoio	190,00	1.500,00	285.000,00	0,950	270.750,00
Recepção	470,00	1.500,00	705.000,00	0,950	669.750,00
Consultórios	136,00	1.700,00	231.200,00	0,950	219.640,00
Exames	117,00	1.730,00	202.410,00	0,950	192.289,50
Centro Cirúrgica	113,00	2.800,00	316.400,00	0,950	300.580,00
U.T.I.	91,20	2.200,00	200.640,00	0,950	190.608,00
Apartamentos	270,00	1.570,00	423.900,00	0,950	402.705,00
Salas Quimioterápicos	235,00	1.840,00	432.400,00	0,950	410.780,00
Farmácia	154,00	2.300,00	354.200,00	0,950	336.490,00
Cozinha	92,00	1.900,00	174.800,00	0,950	166.060,00
Lavanderia / Convívio	72,24	1.360,00	98.246,40	0,950	93.334,08
Alojamentos / Médicos	267,08	1.500,00	400.620,00	0,950	380.589,00
Total	2.207,32				3.633.575,58

7.3) - VALOR TOTAL DA AVALIAÇÃO

Terreno = R\$ 2.878.942,50

Construção = R\$ 3.633.575,58

Valor total = R\$ 6.512.518,08

[Handwritten signatures]

7.4) - VALOR LOCATIVO

$$VL = \frac{VI \times TR}{12} =$$

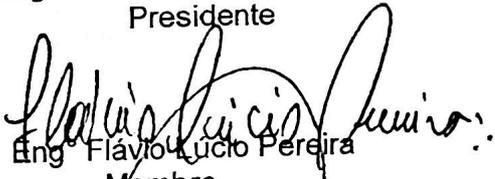
$$VL = \frac{6.512.518,08 \times 0,07}{12} = 37.989,68$$

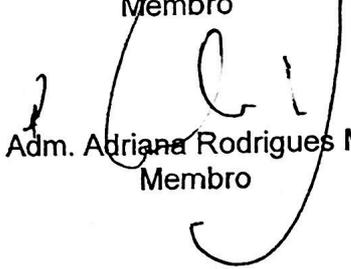
8) - CONCLUSÃO:

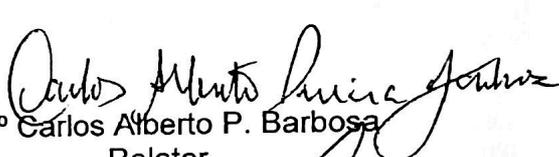
Após vistoria do imóvel, considerando a sua localização, o padrão construtivo, o estado de conservação e ainda baseado em valores praticados pelo mercado imobiliário para imóveis com as mesmas características, concluímos que o valor mensal da locação poderá ser de até R\$ 38.000,00 (Trinta e oito mil reais)

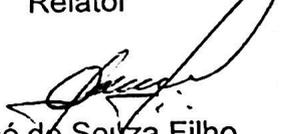
Campo Grande, MS 15 de fevereiro de 2018


Eng° Paulo Cesar Limão Mintilha
Presidente


Eng° Flávio Lúcio Pereira
Membro


Adm. Adriana Rodrigues Moreira
Membro


Eng° Carlos Alberto P. Barbosa
Relator


Eng° José de Souza Filho
Membro


Eng° André Nogueira Borges
Membro