



CASOS ESPECIAIS EM PERICIAS E AVALIAÇÕES

Eng. Sérgio Antonio Abunahman
Arq. Simone Feigelson
FLORIANOPOLIS – 2013
XVII COBREAP

OBJETIVO

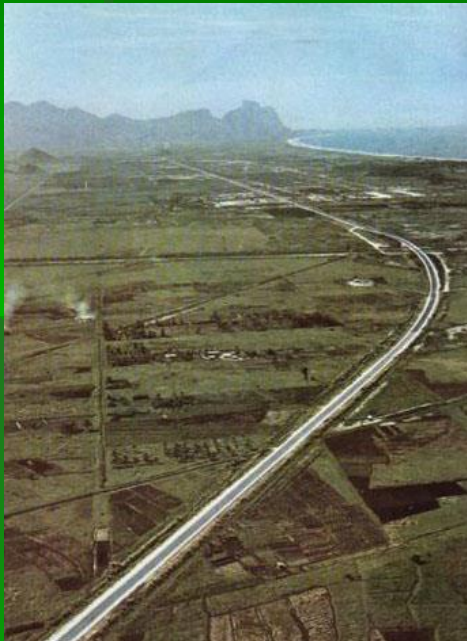
- Análise do contrato pactuado entre o Hospital Barra D'Or e a INFRAERO na década de 80, esclarecendo que não houve quaisquer prejuízos ao erário pelo contrato feito e suas consequências;
- Determinação do valor atual das benfeitorias/construções edificadas pelo réu e que se incorporaram ao patrimônio público, demonstrando a valorização sofrida pelo imóvel no período compreendido entre 1989 e a data atual;

OBJETIVO

- Determinação do justo valor locativo atual (2013) e o da época (1989) do terreno;
- Determinação do justo valor locativo atual do imóvel compreendendo as benfeitorias feitas pelo réu, comprovando que o que está sendo pago supera o justo e real valor locativo, demonstrando ser excelente negócio para a Infraero a manutenção do “*status quo*” financeiro atual.

HISTÓRICO

- A INFRAERO locou um terreno nú, com 6.668,25 m², (atualmente com 16.681,00 m² fruto de incorporação de uma área adjacente também pertencente à União), pantanoso, em 1989 à MEDISE que nele implantou um hospital de alto nível (BARRA D'OR) com mais de 16.000,00m² de área construída e que se incorporou ao Patrimônio da União;



HISTÓRICO da BARRA DA TIJUCA

- A região da Barra da Tijuca, XXIV Região Administrativa do Rio de Janeiro, localizada na Zona Oeste, denominada anteriormente de Baixada de Jacarepaguá e Zona Especial 5 conforme Decreto nº 3.046, baseado no Plano Piloto do arquiteto e urbanista Lucio Costa de 1969 para ocupação da área.
- Até 1960, a região era considerada área rural e quase todas as melhorias executadas tinham como objetivo melhorar o escoamento da parca produção ainda existente e para atender ao lazer da população

PLANO PILOTO BARRA DA TIJUCA

- Decreto nº 3.046, de 27/04/81, propôs uma urbanização racional e planejada da baixada compreendida entre a Barra da Tijuca, o Pontal de Sernambetiba e Jacarepaguá, rompendo com padrões de gabarito existentes, criando áreas *non aedificandi* e vias expressas



DO TERRENO EM ESTUDO

- O terreno em questão se localiza em uma região de ocupação muito recente, constituindo-se na época da locação de um grande pântano, onde houve necessidade de uma série de obras, com grande investimento, para seu uso efetivo.
- Essa região só iniciou sua ocupação a partir do projeto de implantação do sistema viário abrangido pelo PAA 11.811 aprovado em 10 de dezembro de 2002.

DO TERRENO EM ESTUDO



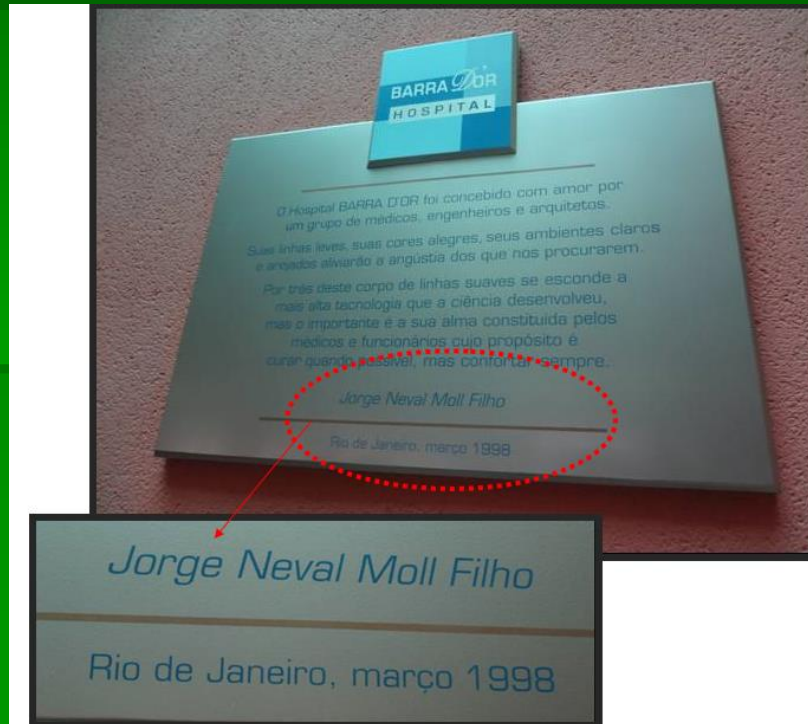
DO HOSPITAL BARRA D'OR

- O Hospital Barra D'Or foi uma das primeiras construções de grande porte a ser implantada na Avenida Alvorada, ou Via Onze, que teve sua nomenclatura modificada em 1994 para atual Avenida Ayrton Senna, no mesmo ano foi inaugurado o parque "Terra Encantada" que está instalado praticamente em frente (desativado atualmente), e o Shopping Via Parque que também teve a sua implantação na década de 90.

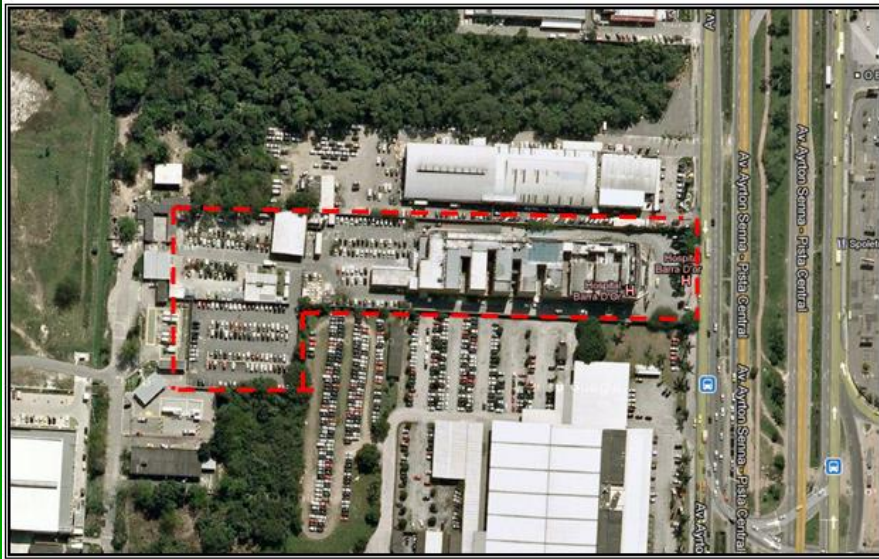


IMPLANTAÇÃO DO HOSPITAL BARRA D'OR

- A implantação do Hospital levou cerca de 9 anos para se tornar realidade, ou seja, foi inaugurado apenas em março de 1998, tal como consta da placa comemorativa abaixo.



DO HOSPITAL BARRA D'OR



DO TERRENO

- De acordo com planta de situação fornecida, o terreno é plano, possuindo uma área de **16.681,00 m²**, com uma testada de 50,00 m voltada para Av. Ayrton Senna, onde se dá a entrada principal

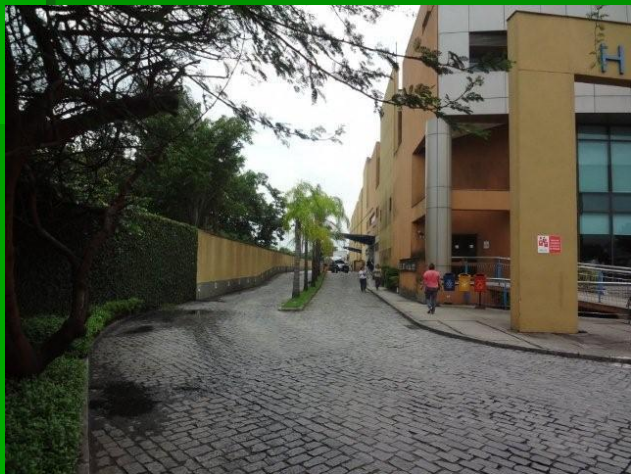


DA EDIFICAÇÃO

- A edificação foi implantada em centro de terreno e possui 5 pavimentos, assim distribuídos: subsolo, térreo, 1º e 2º pavimentos e pavimento de cobertura.
- A edificação possui padrão normal construtivo consoante o SINDUSCON-RIO, com revestimentos de forma geral em materiais nobres, além de excelente implantação de serviços.

DO HOSPITAL BARRA D'OR

- O hospital possui 160 leitos, incluindo os Centros de Tratamento Intensivo. A cobertura da edificação possui estrutura metálica, parte recoberta em vidro e parte com telhas trapezoidais.
- A entrada frontal possui uma guarita de controle do acesso dos automóveis.
- Nos fundos do terreno encontram-se implantadas as instalações especiais do hospital, tal como: central de oxigênio, central de ar e de vácuo; estação de tratamento de esgoto;



DA FACHADA

- A edificação possui estrutura parte em concreto armado e parte metálica com fechamento em alvenaria e as fachadas são emassadas e pintadas, sendo parte da fachada frontal em vidros e placas de *alucobond*, com marquises metálicas e cobertas em vidro implantadas nos acessos.



DA RECEPÇÃO

- No centro da edificação, onde se encontra implantada a recepção no pavimento térreo, há um vazio com pé direito total da edificação, com cobertura em estrutura metálica e fechamento zenital que gera um ar imponente e moderno a edificação.



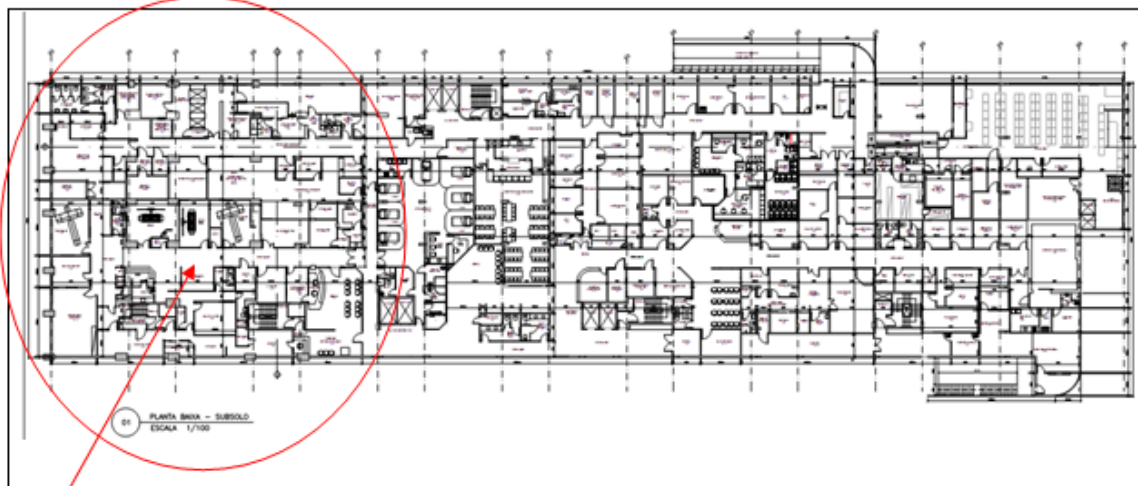
CIRCULAÇÃO INTERNA

- A edificação possui 6 elevadores marca “Otis”, que atendem a dois blocos distintos, sendo 2 para cada bloco e 2 de serviço. Os halls dos elevadores possuem pisos revestidos em granito.



DOS PAVIMENTOS

- A edificação possui cinco pavimentos.
- No subsolo se encontram instalados, na parte frontal, os serviços de: radiologia, farmácia e dispensação, laboratórios, posto de enfermagem.



Área do setor de radiologia

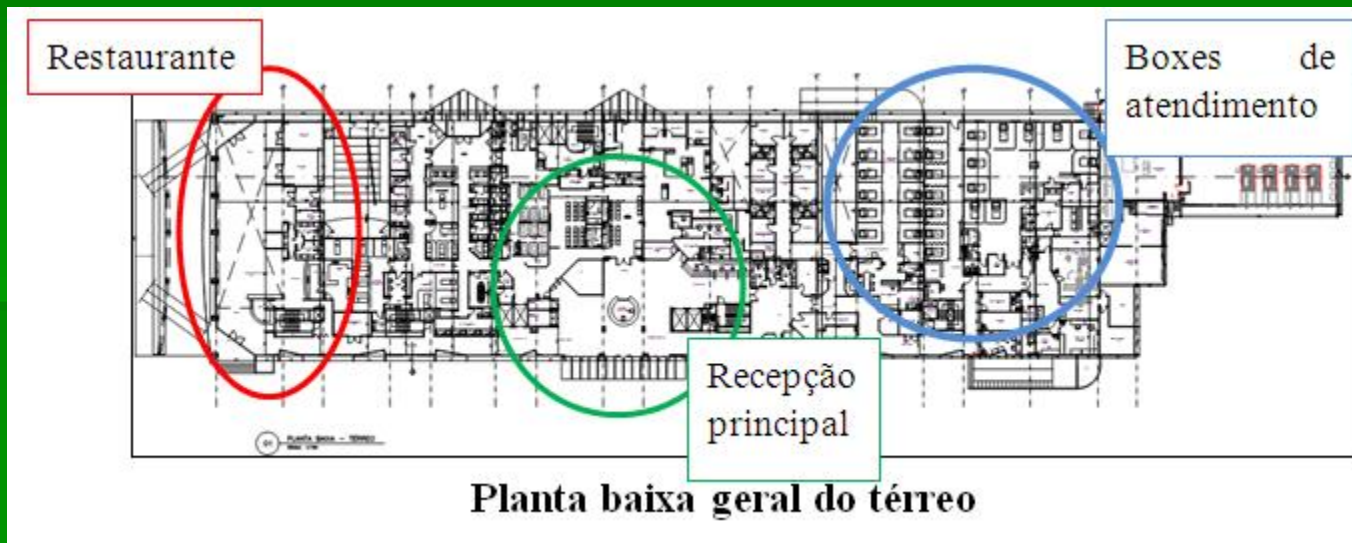
Planta baixa geral do subsolo

DO SUBSOLO



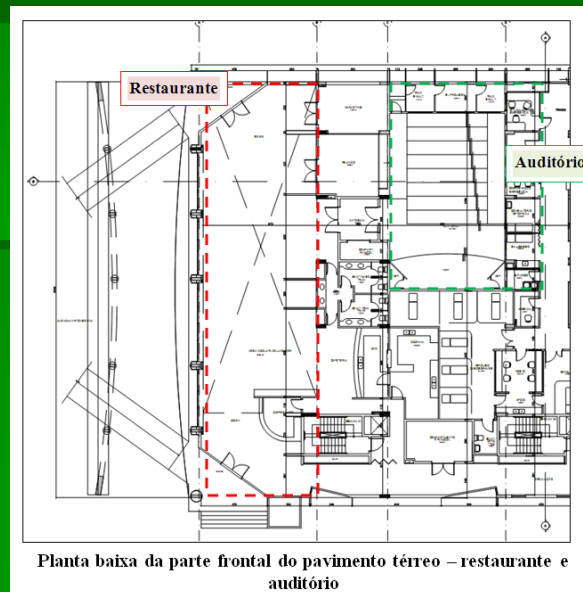
PAVIMENTO TÉRREO

- No pavimento térreo localizam-se as áreas de atendimento ao público, tais como restaurantes, auditórios, halls de entradas, recepção principal localizada na lateral esquerda, sala de medicação, áreas de “*day clinic*” e área destinada a boxes para atendimento de problemas cardíacos.



PAVIMENTO TÉRREO

- Na parte frontal do pavimento térreo localiza-se o *lobby* do hospital, restaurante geral na parte frontal com pé direito duplo, salas de reunião e marketing e um auditório com área de cerca de 100,00 m². O acabamento é de alto padrão. O restaurante possui pé direito alto, piso revestido em cerâmica, paredes pintadas e teto rebaixado com instalações embutidas. O Auditório possui piso revestido em carpete, paredes e teto com revestimento especial possuindo tratamento acústico e instalações embutidas.

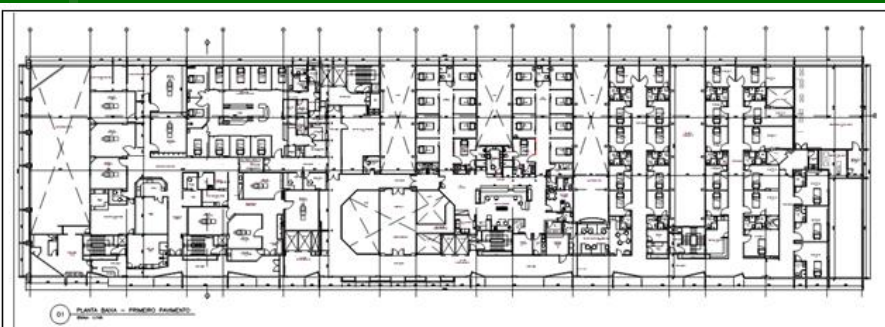


Planta baixa da parte frontal do pavimento térreo – restaurante e auditório

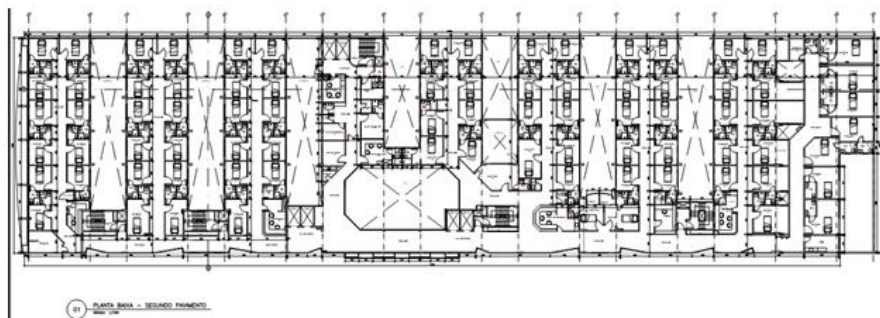


1º e 2º PAVIMENTOS

- Destinados a internação, possuindo quartos, salas de cirurgia e CTI geral.



Planta baixa geral do 1º pavimento



Planta baixa geral do 2º pavimento



COBERTURA

- O pavimento de cobertura possui ocupação parcial, estando instalada a diretoria e uma área de manutenção.
- A área da diretoria possui padrão alto de acabamento, com piso revestido em granito, paredes pintadas e teto rebaixado



ÁREA

- A área total construída é de **16.085,25m²** assim distribuídos.

Pavimento	Áreas (m ²)
Subsolo	3.659,55
Térreo	3.978,99
1º pavimento	3.546,90
2º pavimento	3.019,00
cobertura	1.880,81
TOTAL	16.085,25

DIAGNÓSTICO DE MERCADO

- A Barra da Tijuca vem apresentando um desenvolvimento constante, porém os patamares de rentabilidade não alcançam os tradicionais 12% ao ano, taxa ânuo já em desuso tendo em vista a redução da taxa SELIC para níveis compatíveis com a Economia do País, em 7,5% a.a., assim como pelo mercado que não mais aceita taxas como as que haviam sido consagradas pela jurisprudência vigente no período da alta inflação que corroía a moeda e o poder aquisitivo, já que os valores locativos eram corrigidos a cada 6 meses e naquele período a inflação mensal tinha médias maiores do que 20%, levando a taxa anualizada a mais do que 900%.

DIAGNÓSTICO DE MERCADO

- A estabilidade da moeda conduziu os aluguéis a patamares de retorno dentro da atual realidade, ou seja, no entorno de **7% ao ano**, representando um retorno mensal de **0,583%** não capitalizados para andares corridos (que é a similitude do caso do Barra D'Or) e até menos para imóveis residenciais (em torno de **5,0% ao ano** o que corresponde a **0,4% ao mês**, arredondados).

DIAGNÓSTICO DE MERCADO

- Pode-se verificar, após calculado o valor total do imóvel (terreno + benfeitorias), feito a seguir e referido a janeiro de 2013, que o último valor pago, dezembro de 2012, também referido a janeiro de 2013 (R\$ 469.734,68) representa um retorno sobre o valor do imóvel (R\$ 65.000.000,00) de **0,72% ao mês** correspondendo à taxa anualizada não capitalizada de **8,73%**, bem superior ao mercado que acusa **7% a.a.**



DIAGNÓSTICO DE MERCADO

- Se computarmos o valor pago em janeiro de 2.013 (R\$ 468.817,16), a MEDISE terá pago à UNIÃO mais de R\$ 50.000,000,00 (precisamente R\$ 50.402.820,30).



DO CÁLCULO ATUALIZADO DE TODO O VALOR LOCATÍCIO PAGO

- Cruzado Novo, de 02/1989 a 03/1990 (cortou três zeros do cruzado)
- Cruzeiro, de 04/1990 a 07/1993 (não houve corte de zeros)
- Cruzeiro Real, de 08/1993 a 06/1994 (cortou três zeros do cruzeiro)
- Real, de 07/1994 até a presente data (dividiu por 2.750,00)

Medise Medicina Diagnostico e Serviços S/A

Mês/Ano	Parte Fixa	Parte Variavel	Total	Índice IGP-M	Valor Corrigido 01/FEV/2013
jan/89	-	-	-	-	-
fev/89	-	-	-	-	-
mar/89	-	-	-	-	-
abr/89	-	-	-	-	-
mai/89	-	-	-	-	-
jun/89	-	-	-	-	-
jul/89	-	-	-	-	-
ago/89	1.220,28	-	1.220,28	3,196090	3.900,12
set/89	-	-	-	-	-
out/89	-	-	-	-	-
nov/89	-	-	-	-	-
dez/89	14.090,14	-	14.090,14	0,844463	11.898,60
jan/90	10.533,51	-	10.533,51	0,573957	6.045,78
fev/90	10.533,51	-	10.533,51	0,355479	3.744,44
mar/90	35.707,92	-	35.707,92	0,196083	7.001,72
abr/90	35.707,92	-	35.707,92	0,106596	3.806,32
mai/90	35.707,92	-	35.707,92	0,083051	2.965,58
jun/90	87.164,53	-	87.164,53	0,078402	6.833,87
jul/90	77.499,86	-	77.499,86	0,071313	5.526,75
ago/90	164.700,00	-	164.700,00	0,063667	10.485,95
set/90	219.725,44	-	219.725,44	0,056035	12.312,32
out/90	219.727,10	-	219.727,10	0,049676	10.915,16
nov/90	316.985,30	-	316.985,30	0,043973	13.938,79
dez/90	316.985,30	-	316.985,30	0,037629	11.927,84
jan/91	316.985,30	-	316.985,30	0,031889	10.108,34
fev/91	316.980,00	-	316.980,00	0,027093	8.587,94
mar/91	519.714,00	-	519.714,00	0,022387	11.634,84
abr/91	519.714,00	-	519.714,00	0,020503	10.655,70
mai/91	519.711,04	-	519.711,04	0,019018	9.883,86
jun/91	726.494,65	-	726.494,65	0,017694	12.854,60
jul/91	726.498,20	-	726.498,20	0,016311	11.849,91
ago/91	984.510,00	-	984.510,00	0,014407	14.183,84
set/91	984.510,00	-	984.510,00	0,012500	12.306,38
out/91	984.505,65	-	984.505,65	0,010876	10.707,48
nov/91	984.505,65	-	984.505,65	0,008869	8.731,58
dez/91	1.647.326,40	-	1.647.326,40	0,007060	11.630,12
jan/92	1.647.326,40	-	1.647.326,40	0,005711	9.407,88
fev/92	1.647.326,40	-	1.647.326,40	0,004622	7.613,94
mar/92	3.213.620,32	-	3.213.620,32	0,003615	11.617,24
abr/92	3.213.620,32	-	3.213.620,32	0,002978	9.570,16
mai/92	3.213.620,32	-	3.213.620,32	0,002483	7.979,42
jun/92	5.778.101,66	-	5.778.101,66	0,002062	11.914,45
jul/92	-	-	-	-	-
ago/92	-	-	-	-	-
set/92	22.104.390,96	-	22.104.390,96	0,001098	24.270,62
out/92	10.548.187,64	-	10.548.187,64	0,000877	9.250,76
nov/92	10.548.187,64	-	10.548.187,64	0,000692	7.299,35
dez/92	10.548.187,64	-	10.548.187,64	0,000560	5.906,99

jan/93	20.966.672,73	-	20.966.672,73	0,000448	9.393,07
fev/93	20.966.672,73	-	20.966.672,73	0,000356	7.464,14
mar/93	41.760.598,60	-	41.760.598,60	0,000277	11.567,69
abr/93	41.760.598,60	-	41.760.598,60	0,000220	9.187,33
mai/93	41.760.598,60	-	41.760.598,60	0,000170	7.099,30
jun/93	87.945.325,36	-	87.945.325,36	0,000131	11.520,84
jul/93	87.945.325,36	-	87.945.325,36	0,000100	8.794,53
ago/93	87.945,32	-	87.945,32	0,076152	6.697,21
set/93	198.439,25	-	198.439,25	0,057783	11.466,42
out/93	198.439,25	-	198.439,25	0,042714	8.476,13
nov/93	198.439,25	-	198.439,25	0,031630	6.276,63
dez/93	495.211,18	-	495.211,18	0,023232	11.504,75
jan/94	495.211,18	-	495.211,18	0,016796	8.317,57
fev/94	495.211,18	-	495.211,18	0,012077	5.980,67
mar/94	1.343.265,41	-	1.343.265,41	0,008579	11.523,87
abr/94	1.343.265,41	-	1.343.265,41	0,005888	7.909,15
mai/94	1.343.265,41	-	1.343.265,41	0,004178	5.612,16
jun/94	4.525.007,41	-	4.525.007,41	0,002930	13.258,27
jul/94	2.082,71	-	2.082,71	5,549749	11.558,52
ago/94	2.082,71	-	2.082,71	5,319418	11.078,81
set/94	2.082,71	-	2.082,71	5,117777	10.658,85
out/94	2.082,71	-	2.082,71	5,029757	10.475,53
nov/94	2.082,71	-	2.082,71	4,939851	10.288,28
dez/94	2.082,71	-	2.082,71	4,802967	10.003,19
jan/95	2.082,72	-	2.082,72	4,762958	9.919,91
fev/95	2.082,72	-	2.082,72	4,719538	9.829,48
mar/95	2.082,72	-	2.082,72	4,654836	9.694,72
abr/95	2.082,72	-	2.082,72	4,603279	9.587,34
mai/95	2.082,72	-	2.082,72	4,508599	9.390,15
jun/95	6.000,00	-	6.000,00	4,482600	26.895,60
jul/95	-	-	-	-	-
ago/95	12.000,00	-	12.000,00	4,296774	51.561,29
set/95	6.000,00	-	6.000,00	4,204280	25.225,68
out/95	6.000,00	-	6.000,00	4,234344	25.406,06
nov/95	6.000,00	-	6.000,00	4,212439	25.274,63
dez/95	6.000,00	-	6.000,00	4,162489	24.974,93
jan/96	6.000,00	-	6.000,00	4,133144	24.798,86
fev/96	6.000,00	-	6.000,00	4,062856	24.377,14
mar/96	6.000,00	-	6.000,00	4,023825	24.142,95
abr/96	6.000,00	-	6.000,00	4,007794	24.046,76
mai/96	6.000,00	-	6.000,00	3,995010	23.970,06
jun/96	6.675,00	-	6.675,00	3,934033	26.259,67
jul/96	6.675,00	-	6.675,00	3,894311	25.994,53
ago/96	6.675,00	-	6.675,00	3,842438	25.648,27
set/96	6.675,00	-	6.675,00	3,831709	25.576,66
out/96	6.675,00	-	6.675,00	3,827881	25.551,11
nov/96	6.675,00	-	6.675,00	3,820622	25.502,65
dez/96	7.200,00	-	7.200,00	3,812996	27.453,57

Medise Medicina Diagnostico e Serviços S/A

Mês/Ano	Parte Fixa	Parte Variavel	Total	Indice IGP-M	Valor Corrigido 01/FEV/2013
jan/89	-	-	-	-	-
fev/89	-	-	-	-	-
mar/89	-	-	-	-	-
abr/89	-	-	-	-	-
mai/89	-	-	-	-	-
jun/89	-	-	-	-	-
jul/89	-	-	-	-	-
ago/89	1.220,28	-	1.220,28	3,198090	3.900,12
set/89	-	-	-	-	-
out/89	-	-	-	-	-
nov/89	-	-	-	-	-
dez/89	14.090,14	-	14.090,14	0,844463	11.898,60
jan/90	10.533,51	-	10.533,51	0,573957	6.045,78
fev/90	10.533,51	-	10.533,51	0,355479	3.744,44
mar/90	35.707,92	-	35.707,92	0,198083	7.001,72

jan/97	6.675,00	-	6.675,00	3,785363	25.267,30
fev/97	6.675,00	-	6.675,00	3,719527	24.827,84
mar/97	7.740,85	-	7.740,85	3,703602	28.669,03
abr/97	7.242,43	-	7.242,43	3,661494	26.518,11
mai/97	7.200,00	-	7.200,00	3,636764	26.184,70
jun/97	8.585,00	-	8.585,00	3,629143	31.156,19
jul/97	7.894,08	-	7.894,08	3,602485	28.438,30
ago/97	7.894,08	-	7.894,08	3,599245	28.412,73
set/97	7.894,08	-	7.894,08	3,596009	28.387,18
out/97	7.894,08	-	7.894,08	3,578831	28.251,58
nov/97	10.394,08	-	10.394,08	3,565638	37.061,53
dez/97	10.394,08	-	10.394,08	3,542963	36.825,84
jan/98	10.394,08	-	10.394,08	3,513450	36.519,08
fev/98	10.394,08	-	10.394,08	3,480041	36.171,82
mar/98	10.394,08	-	10.394,08	3,473789	36.106,84
abr/98	10.394,08	1.350,54	11.744,62	3,467201	40.720,96
mai/98	10.870,12	5.720,79	16.590,91	3,462699	57.449,33
jun/98	10.870,12	8.687,20	19.557,32	3,457858	67.626,44
jul/98	10.870,12	14.484,58	25.354,70	3,444768	87.341,06
ago/98	10.870,12	18.844,09	29.714,21	3,450634	102.532,86
set/98	10.870,12	25.732,73	36.602,85	3,456164	126.505,45
out/98	10.870,12	31.494,10	42.364,22	3,458931	146.534,91
nov/98	10.870,12	35.464,54	46.334,66	3,456167	160.140,32
dez/98	10.870,12	40.602,56	51.472,68	3,467262	178.469,27
jan/99	10.870,12	35.917,52	46.787,64	3,451729	161.498,25
fev/99	10.870,12	33.139,15	44.009,27	3,422976	150.642,67
mar/99	10.870,12	42.349,69	53.219,81	3,303712	175.822,92
abr/99	11.370,12	67.315,17	78.685,29	3,212790	252.799,31
mai/99	11.370,12	62.822,01	74.192,13	3,190140	236.683,28
jun/99	11.370,12	89.353,86	100.723,98	3,199418	322.258,11
jul/99	11.370,12	87.279,68	98.649,80	3,187942	314.489,84
ago/99	13.330,12	78.206,94	91.537,06	3,139283	287.360,74
set/99	13.330,12	63.135,64	76.465,76	3,091062	236.360,41
out/99	13.330,12	81.057,94	94.388,06	3,046882	287.589,28
nov/99	13.330,12	91.546,50	104.876,62	2,995951	314.205,21
dez/99	13.330,12	92.087,40	105.417,52	2,926019	308.453,67
jan/00	13.330,12	59.299,33	72.629,45	2,874000	208.737,04
fev/00	13.330,12	62.583,36	75.913,48	2,838799	215.503,11
mar/00	13.330,12	60.258,47	73.588,59	2,828898	208.174,62
abr/00	13.330,12	123.430,58	136.760,70	2,824661	386.302,62
mai/00	15.068,73	103.516,31	118.585,04	2,818179	334.193,87
jun/00	15.068,73	98.256,66	113.325,39	2,809470	318.384,28
jul/00	15.068,73	93.379,44	108.448,17	2,785790	302.113,83
ago/00	15.068,73	85.785,44	100.854,17	2,742730	276.615,76
set/00	15.068,73	83.734,82	98.803,55	2,678708	264.665,86
out/00	15.068,73	91.106,07	106.174,80	2,647992	281.150,02
nov/00	15.068,73	85.153,82	100.222,55	2,637967	264.383,78
dez/00	15.068,73	84.232,23	99.300,96	2,630339	261.195,19

jan/01	15.068,73	84.719,04	99.787,77	2,613872	260.832,46
fev/01	15.068,73	84.227,85	99.296,58	2,597766	257.949,28
mar/01	15.068,73	85.178,27	100.247,00	2,591805	259.820,68
abr/01	15.068,73	84.897,79	99.966,52	2,577371	257.650,81
mai/01	15.068,73	75.915,76	90.984,49	2,551853	232.179,04
jun/01	15.068,73	85.579,96	100.648,69	2,530094	254.650,65
jul/01	15.068,73	106.194,00	121.262,73	2,505540	303.828,62
ago/01	15.068,73	99.071,30	114.140,03	2,468999	281.811,62
set/01	15.068,73	82.200,49	97.269,22	2,435390	236.888,49
out/01	15.068,73	82.524,54	97.593,27	2,427864	236.943,19
nov/01	15.068,73	85.764,04	100.832,77	2,399549	241.953,17
dez/01	15.068,73	75.027,03	90.095,76	2,373441	213.836,97
jan/02	15.500,70	84.369,73	99.870,43	2,368231	236.516,25
fev/02	15.068,73	80.833,25	95.901,98	2,359736	226.303,35
mar/02	15.068,73	70.256,49	85.325,22	2,358321	201.224,26
abr/02	15.068,73	77.101,75	92.170,48	2,356201	217.172,18
mai/02	15.068,73	93.695,80	108.764,53	2,343079	254.843,89
jun/02	15.068,73	81.112,77	96.181,50	2,323792	223.505,80
jul/02	15.068,73	82.756,14	97.824,87	2,288548	223.876,91
ago/02	15.068,73	84.068,27	99.137,00	2,244775	222.540,26
set/02	15.068,73	89.261,25	104.329,98	2,193877	228.887,14
out/02	18.118,95	129.742,02	147.860,97	2,142458	316.785,92
nov/02	15.068,73	89.701,23	104.769,96	2,062634	216.102,08
dez/02	18.326,79	133.167,67	151.494,46	1,960865	297.060,18
jan/03	18.118,95	104.701,09	122.820,04	1,889991	232.128,77
fev/03	18.326,79	82.391,63	100.718,42	1,846957	186.022,59
mar/03	15.040,08	97.434,50	112.474,58	1,805785	203.104,91
abr/03	18.326,79	120.872,56	139.199,35	1,778573	247.576,21
mai/03	18.326,79	71.154,67	89.481,46	1,762359	157.698,46
jun/03	18.326,79	71.133,40	89.460,19	1,766953	158.071,95
jul/03	18.326,79	80.465,07	98.791,86	1,784801	176.323,81
ago/03	18.326,79	102.565,18	120.891,97	1,792329	216.678,18
set/03	24.259,17	98.780,92	123.040,09	1,785544	219.693,49
out/03	24.259,17	100.558,01	124.817,18	1,764720	220.267,37
nov/03	24.259,17	95.371,76	119.630,93	1,758039	210.315,84
dez/03	24.259,17	116.015,02	140.274,19	1,749467	245.405,07
jan/04	24.259,17	107.826,60	132.085,77	1,738860	229.678,66
fev/04	24.259,17	85.737,89	109.997,06	1,723692	189.601,05
mar/04	24.259,17	76.277,14	100.536,31	1,711880	172.106,10
abr/04	24.259,17	107.566,68	131.825,85	1,692751	223.148,34
mai/04	25.644,37	111.138,03	136.782,40	1,672514	228.770,48
jun/04	25.644,37	69.612,36	95.256,73	1,650887	157.258,10
jul/04	25.644,37	135.209,41	160.853,78	1,628415	261.936,71
ago/04	25.644,37	101.595,54	127.239,91	1,607359	204.520,21
set/04	86.000,00	112.556,99	198.556,99	1,587985	315.305,52
out/04	86.000,00	64.153,48	150.153,48	1,577103	236.807,50
nov/04	86.000,00	99.167,08	185.167,08	1,570977	290.893,22
dez/04	86.000,00	36.515,33	122.515,33	1,558199	190.903,26

jan/05	86.000,00	65.679,05	151.679,05	1,546753	234.610,03
fev/05	86.000,00	54.157,85	140.157,85	1,540745	215.947,51
mar/05	86.000,00	44.961,13	130.961,13	1,536136	201.174,11
abr/05	86.000,00	21.727,58	107.727,58	1,523189	164.089,46
mai/05	94.789,20	50.181,57	144.970,77	1,510201	218.935,00
jun/05	94.789,20	54.586,02	149.375,22	1,513531	226.084,03
jul/05	94.789,20	57.961,80	152.751,00	1,520220	232.215,13
ago/05	94.789,20	77.680,93	172.470,13	1,525406	263.086,97
set/05	94.789,20	80.033,96	174.823,16	1,535386	268.421,03
out/05	94.789,20	68.995,93	163.785,13	1,543567	252.813,32
nov/05	94.789,20	68.145,87	162.935,07	1,534361	250.001,22
dez/05	94.789,20	64.699,61	159.488,81	1,528248	243.738,45
jan/06	94.789,20	91.283,89	186.073,09	1,528401	284.394,30
fev/06	94.789,20	88.688,70	183.477,90	1,514468	277.871,41
mar/06	94.789,20	73.819,52	168.608,72	1,514316	255.326,88
abr/06	94.789,20	95.843,75	190.632,95	1,517807	289.344,03
mai/06	94.059,32	111.553,91	205.613,23	1,524209	313.397,54
jun/06	94.059,32	101.154,57	195.213,89	1,518439	296.420,38
jul/06	94.059,32	75.756,87	169.816,19	1,507136	255.936,09
ago/06	94.059,32	85.621,55	179.680,87	1,504428	270.316,93
set/06	94.059,32	91.277,12	185.336,44	1,498882	277.797,45
out/06	94.059,32	71.141,89	165.201,21	1,494547	246.900,97
nov/06	94.059,32	69.882,62	163.941,94	1,487556	243.872,82
dez/06	94.059,32	84.041,80	178.101,12	1,476482	262.963,10
jan/07	94.059,32	88.330,00	182.389,32	1,471773	268.435,68
fev/07	94.059,32	73.396,25	167.455,57	1,464450	245.230,31
mar/07	94.059,32	73.665,40	167.724,72	1,460507	244.963,13
abr/07	94.059,32	80.752,53	174.811,85	1,455558	254.448,79
mai/07	98.395,45	85.144,50	183.539,95	1,454976	267.046,22
jun/07	98.395,46	72.950,76	171.346,22	1,454394	249.204,91
jul/07	98.395,46	75.114,85	173.510,31	1,450623	251.698,05
ago/07	98.395,46	78.693,10	177.088,56	1,446572	256.171,35
set/07	98.395,46	80.057,53	178.452,99	1,432534	255.639,98
out/07	98.395,46	46.282,87	144.678,33	1,414289	204.616,97
nov/07	98.395,46	88.174,36	186.569,82	1,399593	261.121,81
dez/07	98.395,46	113.035,56	211.431,02	1,390002	293.889,54
jan/08	98.395,46	105.472,50	203.867,96	1,365962	278.475,89
fev/08	98.395,46	80.057,97	178.453,43	1,351233	241.132,16
mar/08	98.395,46	81.633,29	180.028,75	1,344109	241.978,26
abr/08	98.395,46	122.572,07	220.967,53	1,334236	294.822,83
mai/08	108.471,15	101.054,68	209.525,83	1,325093	277.641,21
jun/08	108.471,15	100.799,34	209.270,49	1,304097	272.909,02
jul/08	108.471,15	87.039,96	195.511,11	1,278777	250.015,11
ago/08	108.471,15	111.676,14	220.147,29	1,256660	276.650,29
set/08	108.471,15	118.403,64	226.874,79	1,260694	286.019,69
out/08	141.012,48	114.591,54	255.604,02	1,259309	321.884,44
nov/08	141.012,48	65.338,30	206.350,78	1,247087	257.337,38
dez/08	141.012,48	113.798,28	254.810,76	1,242366	316.568,22

jan/09	141.012,48	93.958,08	234.970,56	1,243984	292.299,62
fev/09	141.012,48	98.541,67	239.554,15	1,249481	299.318,36
mar/09	141.012,48	118.574,57	259.587,05	1,246241	323.508,02
abr/09	141.012,48	117.251,60	258.264,08	1,255532	324.258,82
mai/09	183.654,65	117.251,60	300.906,25	1,257418	378.364,94
jun/09	183.654,65	109.322,85	292.977,50	1,258299	368.653,30
jul/09	183.654,65	111.505,24	295.159,89	1,259559	371.771,30
ago/09	183.654,65	88.627,07	272.281,72	1,264998	344.435,83
set/09	183.654,65	93.485,60	277.140,25	1,269568	351.848,39
out/09	182.458,14	107.724,82	290.182,95	1,264259	366.866,41
nov/09	182.458,14	27.868,15	210.326,29	1,263627	265.773,98
dez/09	182.458,14	95.871,52	278.329,66	1,262364	351.353,34
jan/10	182.458,14	73.686,75	256.144,89	1,265655	324.191,06
fev/10	182.458,14	75.398,07	257.856,21	1,257731	324.313,75
mar/10	182.458,14	93.085,94	275.544,08	1,243063	342.518,65
abr/10	182.458,14	117.866,36	300.324,50	1,231487	369.845,72
mai/10	182.458,14	64.216,85	246.674,99	1,222077	301.455,83
jun/10	182.458,14	79.031,37	261.489,51	1,207706	315.802,45
jul/10	182.458,14	100.848,57	283.306,71	1,197527	339.267,43
ago/10	182.458,14	108.691,43	291.149,57	1,195733	348.137,15
set/10	182.458,14	121.741,74	304.199,88	1,186596	360.962,36
out/10	196.982,35	111.985,59	308.967,94	1,173105	362.451,84
nov/10	196.982,35	89.705,80	286.688,15	1,161376	332.952,74
dez/10	196.982,35	90.412,05	287.394,40	1,144776	329.002,21
jan/11	196.982,35	105.807,40	302.789,75	1,136932	344.251,36
fev/11	196.982,35	101.845,64	298.827,99	1,128020	337.083,95
mar/11	196.982,35	158.970,73	355.953,08	1,116852	397.546,91
abr/11	196.982,35	111.120,59	308.102,94	1,109970	341.985,02
mai/11	196.982,35	152.123,76	349.106,11	1,104997	385.761,20
jun/11	196.982,35	148.203,48	345.185,83	1,100266	379.796,23
jul/11	196.982,35	155.670,53	352.652,88	1,102250	388.711,64
ago/11	196.982,35	138.595,46	335.577,81	1,103575	370.335,28
set/11	196.982,35	144.848,95	341.831,30	1,098740	375.583,72
out/11	211.676,45	153.519,82	365.196,26	1,091644	398.664,31
nov/11	211.676,45	151.945,57	363.622,02	1,085889	394.853,15
dez/11	211.676,45	170.648,75	382.325,20	1,080487	413.097,41
jan/12	211.676,45	177.597,02	389.273,47	1,081785	421.110,20
fev/12	211.676,45	151.213,25	362.889,70	1,079087	391.589,56
mar/12	211.676,45	163.260,07	374.936,52	1,079735	404.832,08
abr/12	211.676,45	127.241,88	338.918,33	1,075112	364.375,16
mai/12	211.676,45	172.302,69	383.979,14	1,066051	409.341,35
jun/12	211.676,45	173.188,41	384.864,86	1,055287	406.142,88
jul/12	211.676,45	150.173,05	361.849,50	1,048367	379.351,07
ago/12	211.676,45	165.878,79	377.555,24	1,034505	390.582,78
set/12	211.676,45	221.545,78	433.222,23	1,019920	441.852,02
out/12	229.010,63	194.331,79	423.342,42	1,010122	427.627,49
nov/12	229.010,63	194.127,72	423.138,35	1,009920	427.335,88
dez/12	229.010,63	235.970,55	464.981,18	1,010223	469.734,68

valor total dos pagamentos corrigidos 49.944.003,14

XVII COBREAP - SERGIO ANTONIO ABUNAHMAN & SIMONE FEIGELSON

jan/12	211.676,45	177.597,02	389.273,47	1,081785	421.110,20
fev/12	211.676,45	151.213,25	362.889,70	1,079087	391.589,56
mar/12	211.676,45	163.260,07	374.936,52	1,079735	404.832,08
abr/12	211.676,45	127.241,88	338.918,33	1,075112	384.375,16
mai/12	211.676,45	172.302,69	383.979,14	1,066051	409.341,35
jun/12	211.676,45	173.188,41	384.864,86	1,055287	406.142,88
jul/12	211.676,45	150.173,05	361.849,50	1,048367	379.351,07
ago/12	211.676,45	165.878,79	377.555,24	1,034505	390.582,78
set/12	211.676,45	221.545,78	433.222,23	1,019920	441.852,02
out/12	229.010,63	194.331,79	423.342,42	1,010122	427.627,49
nov/12	229.010,63	194.127,72	423.138,35	1,008920	427.335,88
dez/12	229.010,63	235.970,55	464.981,18	1,010223	469.734,68
valor total dos pagamentos corrigidos					49.944.003,14

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL PELO MÉTODO EVOLUTIVO

- *“A composição do valor total do imóvel avaliando pode ser obtida através da conjugação de métodos a partir do valor do terreno, considerado o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização, ou seja: $VI = (VT + VB) \cdot FC$ ”.*

CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO NO ANO DA LOCAÇÃO 1989

- Para obtenção do valor de mercado do terreno no ano de 1989 foi necessária uma vasta pesquisa na **Biblioteca Nacional em jornais da época**. Foram verificadas as ofertas de venda e/ou vendas efetuadas, e foram realizadas as devidas homogeneizações adequando os imóveis em oferta ao imóvel avaliando.
- **Valor = US\$ 47,80 / m² x 6.668,25 m²**
 - (área do terreno na época contrato inicial)
- **Valor do terreno = US\$ 318.742,35**

ELEMENTOS AMOSTRAIS

▪ ELEMENTO Nº 1

Localização: Próximo a Av. Sernambetiba quadra da praia – Barra da Tijuca

Terreno Padrão – **1 de novembro de 1989 – quarta feira – Classificados Jornal do Brasil**

Área: 1.000,00m²

Valor de Oferta de Venda da época: US\$ 160 mil

Informante: Creci J 2828 – (21) 399-9855

▪ ELEMENTO Nº 2

Localização: Av. das Américas, próximo Clinica São Bernado– Barra da Tijuca

Terreno Padrão – **1 de novembro de 1989 – quarta feira – Classificados Jornal do Brasil**

Área: 1.500,00 m²

Valor de Oferta de Venda da época: US\$ 150 mil

Informante: Creci 18032 – (21) 325-5210

ELEMENTOS AMOSTRAIS

▪ ELEMENTO Nº 3

Localização: Av. das Américas, ao lado do Barra Sul – Barra da Tijuca

Terreno Padrão – **12 de dezembro de 1989 – terça feira – Classificados Jornal do Brasil**

Área: 1.230,00m²

Valor de Oferta de Venda da época: US\$ 180 mil

Informante: J Maio Imóveis - Creci 12712 BNI – (21) 240-7020

▪ ELEMENTO Nº 4

Localização: Av. das Américas Km 11, próximo ao Condomínio Interlagos – Barra da Tijuca

Terreno Padrão – **13 de dezembro de 1989 – quarta feira – Classificados Jornal do Brasil**

Área: 1.400,00m²

Valor de Oferta de Venda da época: US\$ 110 mil

Informante: Creci I 3685 – (21) 294-7142

ELEMENTOS AMOSTRAIS

- **ELEMENTO Nº 5**

Localização: Av. das Américas, próximo Mansões – Barra da Tijuca

Terreno Padrão – **14 de dezembro de 1989 Classificados Jornal do Brasil**

Área : 1.500,00m²

Valor de Oferta de Venda da época: US\$ 160 mil

Informante: Creci B 644 – (21) 325-7693

- **ELEMENTO Nº 6**

Localização: Av. das Américas, 7607 – Barra da Tijuca

Terreno Padrão – **21 de dezembro de 1989 – quinta feira – Classificados Jornal do Brasil**

Área: 1.000,00m²

Valor de Oferta de Venda da época: US\$ 130 mil

Informante: Proprietário – (21) 248-2602

FATORES

1 - Fator de Fonte (fator de oferta ou de euforia) F_f :

Tomado como 0,90 para imóveis em oferta de venda, considerando-se o desejo de vender e a negociação a ser realizada. Para negociações realizadas, $F_f = 1$;

2 - Fator de Transposição (fator de localização) F_t

Tomado como igual à unidade para imóveis situados em áreas com a mesma força comercial e nobreza daquela do imóvel avaliando, inferior à unidade quando a amostra estiver em áreas menos valorizadas e superior quando ocorrer o inverso. Em função de na época dessa avaliação não existir a Av. Ayrton Senna cadastrada, será adotada uma escala de valores.

- Excelente: 1,10
- Muito Boa: 1,0
- Boa : 0,90
- Regular 0,80

FATORES

3 - Fator de Área F_a :

É representado pela expressão empírica

$F_a = (\text{área do elemento pesquisado} / \text{área do imóvel avaliando})^n$

na qual $n = 0,25 \Rightarrow$ quando a diferença entre as áreas for inferior à 30%

e $n = 0,125 \Rightarrow$ quando a diferença for superior a 30%

4 - Fator Equivalência F_e :

- Esse fator serve para corrigir a distorção do valor unitário em função do potencial edilício de cada elemento amostral e em função do tipo de solo. O imóvel avaliando na época da locação constituía-se de um terreno totalmente alagadiço, onde se necessita uma série de obras para seu pleno aproveitamento.

QUADRO DE HOMOGENEIZAÇÃO

	VALOR					VALOR UNITÁRIO
AMOSTRA	UNITÁRIO	F _F	F _t	F _A	Fe	HOMOGENEIZADO
	(US\$/m ²)					(US\$/m ²)
1	160,00	0,90	0,91	0,79	0,60	62,11
2	100,00	0,90	1,00	0,83	0,60	44,82
3	146,34	0,90	1,00	0,81	0,60	64,01
4	78,57	0,90	1,25	0,82	0,60	43,49
5	106,67	0,90	1,00	0,83	0,60	47,81
6	130,00	0,90	1,11	0,79	0,60	61,56

- Assim, para o imóvel avaliando, sendo o valor unitário em números inteiros de **US\$ 47,80/m²**, temos:

$$\text{Valor} = \text{US\$ } 47,80 / \text{m}^2 \times 6.668,25 \text{ m}^2$$

$$\text{Valor do terreno} = \text{US\$ } 318.742,35$$

- Na data de 01 de maio de 1989, o dólar equivalia a 1,027, dessa forma o valor do terreno era de NCZ\$ 327.348,40 em maio de 1989
- Na época o terreno era alagado, de difícil acesso e com uma baixa rentabilidade equivalente a 4,5% aa, em maio de 1989
- ***VAluguel*** *terreno* = **NCZ\$ 1.227,00**
- ***(Um mil duzentos e vinte e sete Cruzados Novos)***
- O valor do início do contrato nº 2.89.65.005-4, foi de NCZ\$ 1.220,00, exatamente o que dizia o mercado imobiliário na época.

CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO PELO MÉTODO COMPARATIVO – FEVEREIRO DE 2013

	VALOR					VALOR UNITÁRIO
AMOSTRA	UNITÁRIO	F _F	F _t	F _A	F _E	HOMOGENEIZADO
	(R\$/m ²)					(R\$/m ²)
1	3.000,00	0,90	1,00	0,81	1,00	2.187,00
2	2.100,00	0,90	1,28	1,05	0,77	1.955,92
3	3.095,24	0,90	0,88	1,06	0,77	2.000,86
4	3.000,00	0,90	1,02	0,83	0,77	1.760,08
5	500,00	0,90	1,00	1,05	1,25	590,63
6	1.250,00	0,90	1,28	1,12	1,00	1.612,80
7	540,32	0,90	1,97	0,72	1,25	862,19

$$X_{\max} = \text{R\$ } 1.923,10 / \text{m}^2$$

$$X_{\min} = \text{R\$ } 1.211,04 / \text{m}^2$$

Divisão em classes para determinação do valor de decisão:

1ª classe:

1.211,04 — 1.448,39

Neste intervalo não há elementos amostrais \Rightarrow peso “ 0”

2ª classe:

1.448,39 — 1.685,74

Neste intervalo há uma amostra (1.612,80) \Rightarrow peso “ 1”

3ª classe:

1.685,74 — 1.923,10

Neste intervalo há uma amostra (1.760,08) \Rightarrow peso “ 1”

Tomada de Decisão: **R\$ 1.686,41/m²**

Assim, para o imóvel avaliando, sendo o valor unitário em números inteiros de **R\$ 1.686,00 / m²**, temos:

Valor = R\$ 1.686,00 / m² x 16.681,00 m²
(OCUPAÇÃO ATUAL)

Valor do terreno = R\$ 28.124.166,00

CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO PELO MÉTODO COMPARATIVO – FEVEREIRO DE 2013

- Para o imóvel avaliando, sendo o valor unitário em números inteiros de **R\$ 1.686,00 / m²**, temos:
- **Valor = R\$ 1.686,00 / m² x 16.681,00 m²**
- **$V_{\text{terreno}} = \text{R\$ } 28.120.000,00$**
(VINTE E OITO MILHÕES, CENTO E VINTE MIL Reais)

VALOR DAS BENFEITORIAS

- $S = \text{área de construção} = 16.085,25 \text{ m}^2$
- $P =$ preço unitário de construção calculado pelo SINDUSCON RIO--Sindicato da Indústria da Construção Civil no Município do Rio de Janeiro, para o mês em referência (janeiro de 2.013) e de acordo com o padrão construtivo do imóvel. No caso foi utilizado o custo tipo padrão normal:
- CAL8-N
- $P = \text{R\$ } 1.235,10 / \text{m}^2$
- $K =$ acréscimo percentual para cobrir os custos não previstos de administração, lucro do construtor, ligações, licenças e todos os custos indiretos, somente na parte relativa à construção civil. No presente caso como se trata de um hospital onde são necessárias instalações especiais, ar condicionado central, oxigênio, elevadores, entre outros, o percentual será de 65%
- $K = 65 \% \quad P = \text{R\$ } 1.235,10 / \text{m}^2 \times 1,65 = \text{R\$ } 2.037,92 / \text{m}^2$

VALOR DAS BENFEITORIAS

- $V_{\text{benfeitorias}} = 16.085,25 \times 2.037,92$

- $V_{\text{benfeitorias}} = \text{R\$ } 32.780.452,00$

- Valor da construção depreciada:

- $V_c = 0,9447 \times \text{R\$ } 32.780.452,00$

- **VALOR DAS CONSTRUÇÕES**

- ***R\$ 30.970.000,00***

- ***(TRINTA MILHÕES E NOVECENTOS E SETENTA MIL REAIS)***

CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL PELO MÉTODO EVOLUTIVO

- O Método Evolutivo consiste no somatório do valor do terreno calculado pelo Método Comparativo de Mercado somado ao valor das benfeitorias existentes, com a aplicação de um Fator de Comercialização. Assim, tem-se:

- $$V_I = (V_T + V_B) \cdot F_C$$

VALOR DO IMÓVEL

- $V_1 = (28.120.000,00 + 30.970.000,00) \times 1,10$
- $V_1 = 59.090.000,00 \times 1,10 = 64.999.000,00$

***Valor do imóvel = R\$ 65.000.000,00
(SESSENTA E CINCO MILHÕES de Reais)***

CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO ATUAL DE LOCAÇÃO

- Para o valor do imóvel de R\$ 65.000,000,00, à taxa consagrada pelo mercado de 0,583% a.m. o valor locativo ($V_{loc.merc.}$) deveria ser de
- $V_{loc.merc.} = \text{R\$ } 378.950,00$ ou, em números redondos
- $V_{loc.merc.} = \text{R\$ } 379.000,00$ (trezentos e setenta e nove mil reais)

CONCLUSÃO

- A inserção das benfeitorias feitas pela MEDISE, provocou uma exponencial valorização que fez com que o aluguel total passasse a ser (dezembro de 2012, corrigido para fevereiro de 2013) de R\$ 469.734,00 englobando o terreno e as construções, fato altamente atraente para a União, que entregou um terreno pantanoso em 1.989 e vê um fantástico retorno sem ter investido um centavo sequer nas construções feitas e que vieram a se incorporar ao seu patrimônio.

CONCLUSÃO

- A INFRAERO locou um terreno nú, pantanoso, em 1989 à MEDISE que nele implantou um hospital de alto nível (BARRA D'OR) com mais de 16.000,00m² de área construída;
- O valor atual do terreno desprovido de benfeitorias é de R\$ 28.120.000,00 (vinte e oito milhões cento e vinte mil reais);
- O valor das construções edificadas pela MEDISE é de R\$ 30.970.000,00 (trinta milhões novecentos e setenta mil reais);
- O aluguel mensal de mercado do terreno nú seria de R\$ 83.700,00 (oitenta e três mil e setecentos reais);

CONCLUSÃO

- O justo valor locativo atual de mercado do imóvel seria de R\$ 379.000,00 (trezentos e setenta e nove mil reais);
-
- O valor pago no último aluguel corrigido foi de R\$ 469.734,68 (quatrocentos e sessenta e nove mil setecentos e trinta e quatro reais e sessenta e oito centavos), valor superior ao mercado de locação em 12,39%. A média corrigida dos valores pagos no ano de 2.012 é de R\$ 411.156,00 (quatrocentos e onze mil cento e cinquenta e seis reais), valor superior ao mercado em 8,48%.

CONCLUSÃO FINAL

- Por tais fatos, conclui-se que o contrato feito entre a INFRAERO e a MEDISE, foi altamente lucrativo aos cofres da UNIÃO FEDERAL que viu transformar um terreno baldio numa área pantanosa no magnífico imóvel nele implantado pela MEDISE ocupado pelo HOSPITAL BARRA D'OR gerando considerável renda para os cofres públicos.

OBRIGADO!!!



XVII COBREAP - SERGIO ANTONIO ABUNAHMAN & SIMONE FEIGELSON