

Assunto: **Laudo de Avaliação Campus Xerém Inmetro.**

A presente Nota Técnica tem por objetivo estimar o valor de mercado das benfeitorias do imóvel denominado Campus Dr. Armênio Lobo da Cunha Filho, situado na Avenida Nossa Senhora das Graças, nº 50, em Xerém, 4º Distrito da Cidade de Duque de Caxias/ RJ.

VALOR DE MERCADO DE COMPRA E VENDA DO IMÓVEL

De acordo com os cálculos contidos na presente Nota Técnica, o valor das benfeitorias do imóvel em questão, em dezembro de 2021, é igual a:

VALOR DAS BENFEITORIAS

R\$ 132.741.115,15

(CENTO E TRINTA E DOIS MILHÕES, SETECENTOS E QUARENTA E UM MIL CENTO E QUINZE REAIS E QUINZE CENTAVOS)

INTRODUÇÃO/ METODOLOGIA

O presente laudo obedeceu, criteriosamente, aos seguintes princípios fundamentais:

- O imóvel, objeto desta Avaliação, foi vistoriado pelo Chefe da Divisão de Logística de Bens;
- Para o cálculo do custo de reedição das benfeitorias, multiplicaremos a área construída do prédio pelo valor do m² das construções (obtido nas publicações do Sinduscon/RJ e o informativo SBC) e pelo fator de depreciação física de Ross-Heidecke que leva em consideração o percentual em idade de duração e o estado de conservação do imóvel.

TÍTULO DE PROPRIEDADE

O Imóvel em questão pertence a União conforme estabelecido no Registro Geral de Imóveis da 5ª Circunscrição (4º Distrito) da Comarca de Duque de Caxias/ RJ - matrícula nº 5.804, com área de 1.737.709.84 m².

CARACTERÍSTICA DO LOCAL

O imóvel encontra-se no local denominado Campus do INMETRO em XERÉM, na Avenida Nossa Senhora das Graças, nº 50, em Xerém, 4º Distrito da Cidade de Duque de Caxias/ RJ.



Embora se situe em região onde existem áreas de preservação ambiental, o imóvel em questão fica em área de expansão urbana, margeando a BR-040 (Rodovia Washington Luiz).

Nas imediações do imóvel existem áreas de ocupação industrial e no restante da região encontram-se bairros com ocupação predominantes residencial e algumas propriedades rurais.

A Avenida Nossa Senhora das Graças é, totalmente, pavimentado sendo dotado de utilidades públicas necessárias, tais como: água, luz, força, iluminação pública, telefones e etc. Tendo acesso pela Rua Pastor Manuel Avelino de Souza com pequeno movimento de pedestres e regular de veículos com intuito de acessar o imóvel objeto desta avaliação, já que o logradouro só possui um único acesso.

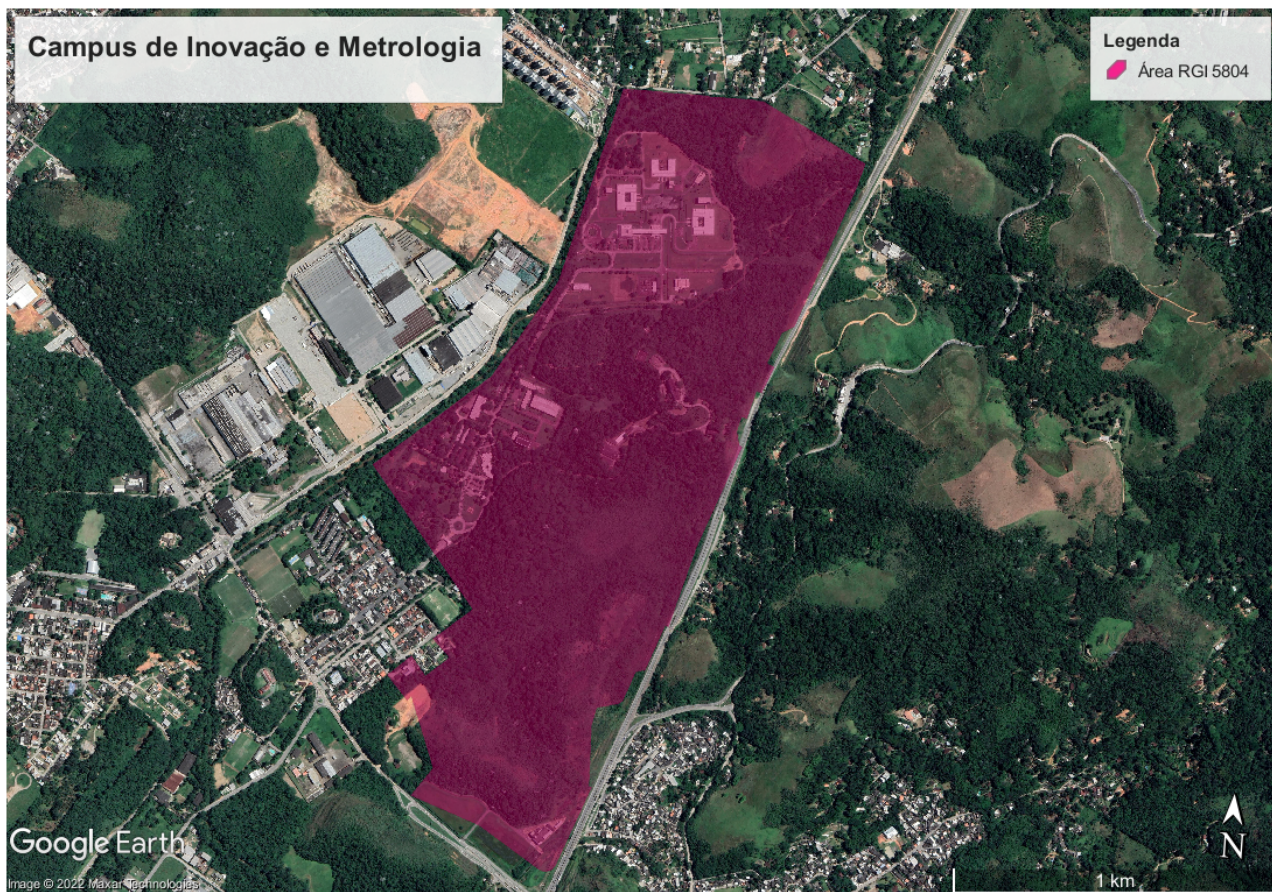
DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

1. SITUAÇÃO GERAL

O imóvel objeto desta avaliação, trata-se do Campus de Inovação e Metrologia do INMETRO (Campus Dr. Armênio Lobo da Cunha Filho) onde se situam as áreas administrativas, técnicas e os laboratórios de ensaios metroológicos.

2. ÁREA DA TERRA

De formato irregular, tem área total de 1.737.709.84 m² equivalente a 173,77 hectares, apresentando topografia irregular possuindo em sua maioria uma área plana e o restante em aclave.



O campus está inserido em área de grande interesse ambiental, na Zona de Amortecimento da Reserva Biológica do Tinguá, e é rodeado pelas unidades de conservação Área de Proteção Ambiental de Petrópolis (UC federal de uso sustentável), Refúgio de Vida Silvestre da Serra da Estrela (UC estadual de proteção integral), Área de Proteção do Alto Iguaçu (UC estadual de uso sustentável) e Rebio do Tinguá (UC federal de proteção integral) e está no território de influência do Mosaico de Mata Atlântica Central Fluminense.

O município de Duque de Caxias, do qual faz parte Xerém, apresenta dados que indicam, por um lado, geração de riqueza, mas, por outro, precariedade das condições socioambientais, sendo, em 2020, no estado do RJ, o terceiro município em PIB, mas 19º em saneamento (água potável, efluentes e resíduos), 29º em mortalidade infantil, 49º no ranking do Índice de Desenvolvimento Humano Municipal (IDH-M) e 79º no ranking do Índice de Desenvolvimento da Educação Básica (IDEB); cerca de 35% do seu território é coberto por vegetação nativa mas o município é marcado pela expansão industrial e pelo crescimento urbano desordenado a degradar o ambiente.

BENFEITORIAS

As benfeitorias, que compõem todo o complexo, estão em bom estado de uso e conservação e fazem parte da atividade principal da empresa.

1. Prédio 01 - Laboratório de Acústica e Vibrações;



Trata-se de uma edificação com 01 (um) pavimento, com estrutura em concreto armado, paredes em alvenaria, fachada em blindex com estrutura e alumínio e concreto aparente, encontrando-se em **estado regular** de uso e conservação, possuindo uma área construída de 1.166,00 m².

2. Prédio 02 - Laboratório de Eletricidade e Telecom



Trata-se de uma edificação com 01 (um) pavimento, com estrutura em concreto armado, paredes em alvenaria, fachada em blindex com estrutura e alumínio e concreto aparente, encontrando-se em **estado regular** de uso e conservação, possuindo uma área construída de 2.849,00 m².

3. Prédio 03 - Laboratório de Mecânica e Materiais



Trata-se de uma edificação com 01 (um) pavimento, com estrutura em concreto armado, paredes em alvenaria, fachada em blindex com estrutura e alumínio e concreto aparente, encontrando-se em **estado regular** de uso e conservação, possuindo uma área construída de 5.512,00 m².

4. Prédio 04 - Laboratório de Óptica, Termometria e Química



Trata-se de uma edificação com 01 (um) pavimento, com estrutura em concreto armado, paredes em alvenaria, fachada em concreto aparente, encontrando-se em **estado regular** de uso e conservação, possuindo uma área construída de 4.635,00 m².

5. Prédio 05 - Central de Utilidades



Trata-se de uma edificação com 01 (um) pavimento, com estrutura em concreto armado, paredes em alvenaria, fachada em blindex com estrutura e alumínio e concreto aparente, encontrando-se em **estado regular** de uso e conservação, possuindo uma área construída de 855,00 m².

6. Prédio 06 - Escritórios, Auditórios e Laboratório de Velocidade e Vazão



Trata-se de uma edificação com 01 (um) pavimento, com estrutura em concreto armado e estrutura metálica, fachada em blindex com estrutura e alumínio e concreto aparente, encontrando-se em **estado regular** de uso e conservação, possuindo uma área construída de 6.500,00 m².

7. Prédio 07 - Engenharia e Transportes- Escritórios e Oficinas



A divisão de Manutenção encontra-se em uma edificação com 02 (dois) pavimentos, sendo sua estrutura em concreto armado, com paredes em alvenaria e concreto aparente e esquadrias em alumínio e vidro.

Anexo a esta edificação fica a Garagem Central, com estrutura em concreto armado, e paredes em alvenaria. Encontram-se ambas as edificações em **estado regular** de uso e conservação, possuindo uma área construída de 2.000,00 m².

8. Prédio 08 - Laboratório de Grandes Massas e Volumes



Trata-se de uma edificação com 01 (um) pavimento, com estrutura em concreto armado, paredes em alvenaria, fachada em tinta sobre massa, esquadrias de alumínio com vidros, encontrando-se em **estado entre regular e reparos simples** de uso e conservação, possuindo uma área construída de 1.860,00 m².

9. Cabine de Medição de Energia na Área II



Trata-se de uma edificação com 01 (um) pavimento, com estrutura em concreto armado, paredes em alvenaria, fachada em tinta sobre massa, portão em ferro, com laje de cobertura, telhado com telhas de amianto, encontrando-se em **estado regular** de uso e conservação, possuindo uma área construída de 80,00 m².

10. Prédio 10 - Cabine Seccionadora de Alta Tensão da Área III



Trata-se de uma edificação com 01 (um) pavimento, com estrutura em concreto armado, paredes em alvenaria, fachada em tinta sobre massa, esquadrias de ferro com vidros, encontrando-se em **estado entre regular e reparos simples** de uso e conservação, possuindo uma área construída de 18,00 m².

11. Prédio 11 - Laboratório de Metrologia Legal



Trata-se de uma edificação com 01 (um) pavimento, composta por 05 (cinco) blocos interligados - Blocos A, B, C, D e E, com estrutura em concreto armado, paredes em alvenaria, fachada em tinta sobre massa, esquadrias de alumínio com vidros, onde se situam laboratórios, escritórios, sala de reuniões e um auditório, encontrando-se em **estado regular** de uso e conservação, possuindo uma área construída de 4.162,00 m².

12. Prédio 12 - Oficina e Borracharia



Trata-se de uma edificação com 01 (um) pavimento, com estrutura em concreto armado, paredes em alvenaria, fachada em tinta sobre massa, esquadrias de ferro com vidros (basculantes) com cobertura em telhas de amianto sem laje, encontrando-se em **estado entre reparos simples e importantes** de uso e conservação, possuindo uma área construída de 172,72 m².

13. Prédio 13 - Oficina de Reparos Civis



Trata-se de uma edificação com 01 (um) pavimento, com estrutura em concreto armado, paredes em alvenaria, fachada em tinta sobre massa, esquadrias de ferro com vidros (basculantes) com cobertura em telhas de amianto sem laje, encontrando-se em **estado entre regular e reparos simples** de uso e conservação, possuindo uma área construída de 133,76 m².

14. Prédio 14 - Depósito da Manutenção



Trata-se de uma edificação com 01 (um) pavimento, com estrutura em concreto armado, paredes em alvenaria, fachada em tinta sobre massa, com cobertura em telhas de amianto sem laje, encontrando-se em **estado entre regular e reparos simples** de uso e conservação, possuindo uma área construída de 63,12 m².

15. Prédio 15 - Subestação dos Prédios 27, 28 e 29



Trata-se de uma edificação com 01 (um) pavimento, com estrutura em concreto armado, paredes em alvenaria, fachada em tinta sobre massa, esquadrias em ferro com laje de cobertura, encontrando-se em **estado regular** de uso e conservação, possuindo uma área construída de 66,32 m².

16. Prédio 16 - Estação de Bombeamento de Água



Trata-se de uma edificação com 01 (um) pavimento, com estrutura em concreto armado, paredes em alvenaria, fachada em tinta sobre massa, esquadrias em ferro com laje de cobertura, encontrando-se em **estado regular** de uso e conservação, possuindo uma área construída de 90,25 m².

17. Prédio 17 - Estação de Tratamento de Esgotos



Trata-se de uma edificação com 01 (um) pavimento, com estrutura em concreto armado, paredes em alvenaria, fachada em tinta sobre massa, esquadrias em ferro sem laje de cobertura com telhado em telhas de amianto, encontrando-se em **estado regular** de uso e conservação, possuindo uma área construída de 219,00 m².

18. Prédio 18 - Escritório e Depósito



Trata-se de uma edificação com 01 (um) pavimento, com estrutura em concreto armado, paredes em alvenaria, fachada em tinta sobre massa, esquadrias em ferro com cobertura em laje de concreto, encontrando-se em **estado regular** de uso e conservação, possuindo uma área construída de 130,00 m².

19. Prédio 19 - Subestação Principal



Com base em concreto armado, encontrando-se em **estado regular** de uso e conservação, possuindo uma área construída de 3.000,00 m².

20. Prédio 20 - Edifício Central Administrativo



Trata-se de uma edificação com 05 (cinco) pavimentos, com a seguinte configuração: Subsolo, pavimento térreo e 03 (três) pavimentos tipo, sendo sua estrutura em concreto armado, paredes em alvenaria, fachada em estrutura de alumínio com vidros.

O acesso entre os pavimentos é feito por 02 (dois) elevadores e uma escada em concreto armado, com os degraus revestidos com granito e corrimão em alumínio.

As áreas de circulação da edificação possuem o piso em granito, as paredes em tinta sobre massa e o teto tem placas metálicas.

Tanto o auditório como os salões (todos sem parede com divisórias removíveis) possuem o piso suspenso, as paredes em tinta sobre massa e os tetos em placas metálicas.

No subsolo, encontramos uma subestação e a casa de máquinas, encontrando-se em **estado regular** de uso e conservação, possuindo uma área construída de 4.740,00 m².

21. Prédio 21 - Almoxarifado Central



Trata-se de uma edificação com 02 (dois) pavimentos, sendo sua estrutura em concreto armado, paredes em alvenaria, fachada em cerâmica, janelas em alumínio com grades. O acesso entre os pavimentos é feito uma escada em concreto armado, encontrando-se em **estado regular** de uso e conservação, possuindo uma área construída de 542,00 m².

22. Prédio 23 - Depósito Anexo ao Almoxarifado



Trata-se de uma edificação com 01 (um) pavimento, com estrutura em concreto armado, paredes em alvenaria, fachada em tinta sobre massa, esquadrias em ferro sem laje de cobertura com telhado em telhas de amianto, encontrando-se em **estado entre regular e reparos simples** de uso e conservação, possuindo uma área construída de 140,00 m².

23. Prédio 22 - Almojarifado de Inflamáveis



Trata-se de uma edificação com 01 (um) pavimento, com estrutura em concreto armado, paredes em alvenaria, fachada sem revestimento, esquadrias em ferro com laje de cobertura, encontrando-se em **estado entre regular e reparos simples** de uso e conservação, possuindo uma área construída de 60,00 m².

24. Prédio 24 - Escritório da Gestão do Meio Ambiente



Trata-se de uma edificação com 01 (um) pavimento, com estrutura em concreto armado, paredes em alvenaria, fachada em tinta sobre massa, esquadrias em ferro sem laje de cobertura com telhas de amianto, encontrando-se em **estado com reparos importantes** de uso e conservação, possuindo uma área construída de 60,00 m².

25. Prédio 25 - Depósito e Torres de Arrefecimento



Trata-se de uma edificação com 01 (um) pavimento, com estrutura em concreto armado, paredes em alvenaria, fachada em tinta sobre massa, esquadrias em ferro sem laje de cobertura com telhas de amianto, encontrando-se em **estado entre regular e reparos simples** de uso e conservação, possuindo uma área construída de 80,00 m².

26. Prédio 26 - Oficina Gráfica



Trata-se de uma edificação com 01 (um) pavimento, com estrutura em concreto armado, paredes em alvenaria, fachada em tinta sobre massa, esquadrias em alumínio, com telhas de amianto sem laje de cobertura em metade da edificação, encontrando-se em **estado entre regular e reparos simples** de uso e conservação, possuindo uma área construída de 369,02 m².

27. Prédio 27 - Laboratório de Biotecnologia



Trata-se de uma edificação com 01 (um) pavimento, com estrutura em concreto armado, paredes em alvenaria, fachada em tinta sobre massa, esquadrias em alumínio, com laje de cobertura, encontrando-se em **estado entre regular e reparos simples** de uso e conservação, possuindo uma área construída de 680,20 m².

28. Prédio 28 - Laboratório de Motores, Combustíveis e Lubrificantes



Trata-se de uma edificação com 01 (um) pavimento, com estrutura em concreto armado, paredes em alvenaria, fachada em tinta sobre massa, esquadrias em ferro, sem laje de teto, encontrando-se em **estado regular** de uso e conservação, possuindo uma área construída de 779,00 m².

29. Prédio 29 - Oficina Mecânica de Precisão



Trata-se de uma edificação com 01 (um) pavimento, com estrutura em concreto armado, paredes em alvenaria, fachada em tinta sobre massa, esquadrias em ferro e alumínio, com laje de cobertura, encontrando-se em **estado entre regular e reparos simples** de uso e conservação, possuindo uma área construída de 465,00 m².

30. Prédio 30 - Escritórios e Alojamento da Segurança



Trata-se de uma edificação com 01 (um) pavimento, com estrutura em concreto armado, paredes em alvenaria, fachada em tinta sobre massa, esquadrias em alumínio, com laje de cobertura, encontrando-se em **estado regular** de uso e conservação, possuindo uma área construída de 210,00 m².

31. Prédio 31 - Quadra de Esportes



Trata-se de uma edificação com estrutura em concreto armado, com o piso da quadra cimentado, arquibancadas em concreto e um portão de ferro, encontrando-se em **estado de reparos simples** de uso e conservação, possuindo uma área construída de 997,00 m².

32. Prédio 32 - Conjunto de Blocos



O conjunto possui 04 (quatro) edificações (situadas uma próxima a outra), denominados por Blocos 1, 2, 4 e 6, possuindo cada bloco 01 (um) pavimento. todos possuem estrutura em concreto armado, paredes em alvenaria, fachada em tinta sobre massa, esquadrias de alumínio com vidros, onde sitam-se laboratórios, escritórios, sala de reuniões e um auditório, encontrando-se todos em **estado entre regular e reparos simples** de uso e conservação, possuindo as seguintes áreas:

32.1. Bloco 01= 692,53 m², Bloco 02= 642,60 m², Bloco 04= 621,00 m² e o Bloco 06= 621,00 m². Totalizando o conjunto uma área construída de 2.577,13 m².

33. Prédio 33 - Escritório



Trata-se de uma edificação com 01 (um) pavimento, com estrutura em concreto armado, paredes em alvenaria, fachada em tinta sobre massa, esquadrias em alumínio e ferro, sem laje de cobertura e telhado com telhas de amianto, encontrando-se em **estado entre reparos simples e importantes** de uso e conservação, possuindo uma área construída de 187,00 m².

34. Prédio 34 - Garagem e Depósito de Máquinas



Trata-se de uma edificação com 01 (um) pavimento, com estrutura em concreto armado, paredes em alvenaria, fachada em tinta sobre massa, esquadrias em alumínio e ferro, sem laje de cobertura e telhado com telhas de amianto, encontrando-se em **estado de reparos importantes** de uso e conservação, possuindo uma área construída de 300,00 m².

35. Prédio 35 - Posto de Verificação - IPEM-RJ



Trata-se de uma edificação com 01 (um) pavimento, com estrutura em concreto armado, paredes em alvenaria, fachada em tinta sobre massa, portas e janelas em alumínio, encontrando-se em **estado regular** de uso e conservação, possuindo uma área construída de 359,00 m².

36. Prédio 36 - Restaurante



Trata-se de uma edificação com 01 (um) pavimento, com estrutura em concreto armado, paredes em alvenaria, fachada em tinta sobre massa, concreto aparente e esquadrias de alumínio com vidros, encontrando-se em **estado entre regular e reparos simples** de uso e conservação, possuindo uma área construída de 2.454,00 m².

37. Prédio 37 - Ambulatório Médico



Trata-se de uma edificação com 01 (um) pavimento, com estrutura em concreto armado, paredes em alvenaria, fachada em cerâmica e esquadrias de alumínio com vidros, encontrando-se em **estado regular** de uso e conservação, possuindo uma área construída de 700,00 m².

38. Prédio 38 - Subestação do Prédio 32



Trata-se de uma edificação com 01 (um) pavimento, com estrutura em concreto armado, paredes em alvenaria, fachada em tinta sobre massa, com laje de cobertura, encontrando-se em **estado regular** de uso e conservação, possuindo uma área construída de 21,00 m².

39. Prédio 39 - Usina- Depósito de Combustíveis e Motores



Trata-se de uma edificação com 01 (um) pavimento, com estrutura em concreto armado, paredes em alvenaria, fachada em tinta sobre massa, sem laje de cobertura, encontrando-se em **estado entre regular e reparos simples** de uso e conservação, possuindo uma área construída de 158,11 m².

40. Prédio 40 - Casa Branca - Depósito Patrimônio



Trata-se de uma edificação com 01 (um) pavimento, com estrutura em concreto armado, paredes em alvenaria, fachada em tinta sobre massa, com cobertura em telhas de amianto sem laje, encontrando-se em **estado entre novo e regular** de uso e conservação, possuindo uma área construída de 243,00 m².

41. Prédio 42 - Pórtico de Acesso Principal



Trata-se de uma edificação com estrutura em concreto armado, com guaritas e banheiros também em concreto armado, encontrando-se em **estado regular** de uso e conservação, possuindo uma área construída de 359,00 m².

42. Prédio 43 - Escritórios e Arquivo Central



Trata-se de uma edificação com 01 (um) pavimento, com estrutura em concreto armado, paredes em alvenaria, fachada em cerâmica, esquadrias em alumínio, encontrando-se em **estado entre regular e reparos simples** de uso e conservação, possuindo uma área construída de 595,42 m².

43. Prédio 44 - Casa da Qualidade



Trata-se de uma edificação com 01 (um) pavimento, com estrutura em concreto armado, paredes em alvenaria, fachada em cerâmica, esquadrias em madeira, encontrando-se em **estado regular** de uso e conservação, possuindo uma área construída de 471,73 m².

44. Prédio 45 - Escritórios



Trata-se de uma edificação com 01 (um) pavimento, com estrutura em concreto armado, paredes em alvenaria, fachada em cerâmica, esquadrias em madeira, encontrando-se em **estado regular** de uso e conservação, possuindo uma área construída de 320,67 m².

45. Subestação dos Prédios 43, 44 e 45



Trata-se de uma edificação com 01 (um) pavimento, com estrutura em concreto armado, paredes em alvenaria, fachada em tinta sobre massa, portões em ferro, sem laje de cobertura e telhado com telhas de amianto, encontrando-se em **estado regular** de uso e conservação, possuindo uma área construída de 12,15 m².

46. Reservatórios

Reservatório em concreto armado com capacidade para 500,00 m³ com uma área construída de 193,31 m².



Reservatório em concreto armado com capacidade para 1000,00 m³ com uma área construída de 276.38 m².

47.

Arruamento e Pavimentação





- 47.1. Pavimentação Intertravada com uma área de 10.938,81 m²;
- 47.2. Pavimentação em Paralelepípedos com uma área de 629,75 m²;
- 47.3. Pavimentação Asfáltica com uma área de 51.512,32 m².

QUADRO DE ÁREAS

QUADRO DE ÁREAS		
PRÉDIO	DISCRIMINAÇÃO	ÁREA (m²)
1	DIMCI - LABORATÓRIO DE ACÚSTICA E VIBRAÇÕES	1.166,00
2	DIMCI - LABORATÓRIO DE ELETRICIDADE E TELECOM	2.849,00
3	DIMCI - LABORATÓRIO DE MECÂNICA E MATERIAIS	5.512,00
4	DIMCI - LABORATÓRIO DE ÓPTICA, TERMOMETRIA E QUÍMICA	4.635,00
5	CENTRAL DE UTILIDADES	855,00
6	CENTRO OPERACIONAL E ADMINISTRATIVO	6.500,00
7	DIRAF - ENGENHARIA E TRANSPORTES	2.000,00
8	DIMEL - LABORATÓRIO DE VOLUMES	1.860,00
10	DIMEL - CABINE SECCIONADORA DE MEDIA TENSÃO	18,00
11	DIMEL - LABORATÓRIO DE METROLOGIA LEGAL	4.162,00
12	OFICINA DE LANTERNAGEM E BORRACHARIA	172,72
13	OFICINA DE REPAROS CIVIS	133,76
14	DEPÓSITO DE MANUTENÇÃO	63,12
15	SUBESTAÇÃO DOS EDIFÍCIOS 27, 28 E 29	66,32
16	EBA - ESTAÇÃO DE BOMBEAMENTO	90,25
17	ANTIGA ESTAÇÃO DE TRATAMENTO DE ESGOTO	219,00
18	DIRAF - ESCRITÓRIO E SUBESTAÇÃO	130,00
19	SUBESTAÇÃO PRINCIPAL	3.000,00
20	EDIFÍCIO SEDE - ADMINISTRAÇÃO	4.740,00
21	DIRAF - ALMOXARIFADO CENTRAL	542,00
22	ANEXO DO ALMOXARIFADO	140,00
23	ANTIGO ALMOXARIFADO DE INFLAMÁVEIS	60,00
24	ESCRITÓRIO DO NÚCLEO DE GESTÃO DE MEIO AMBIENTE	60,00
25	DEPÓSITO - TORRES DE CLIMATIZAÇÃO DO EDIFÍCIO 20	80,00
26	DIMAV - LAB DE BIOTECNOLOGIA E DICOM (antiga Gráfica)	369,02
27	DIMAV - LABORATÓRIO DE BIOTECNOLOGIA	680,20
28	LABORATÓRIO DE MOTORES, COMBUSTÍVEIS E LUBRIFICANTES	779,00
29	OFICINA MECÂNICA DE PRECISÃO	465,00
30	ALOJAMENTO DA SEGURANÇA	210,00
31	QUADRA DE ESPORTES	997,00
32	BLOCO I - INCUBADORA DE EMPRESAS PTI	692,52
32	BLOCO II - ASMETRO E PROTOCOLO	642,60
32	BLOCO IV - COGEP	621,00
32	BLOCO VI - COGEP - TREINAMENTO	621,00
33	ESCRITÓRIOS DO SERVIÇO DE PARQUES E JARDINS	187,00
34	GARAGEM DO SERVIÇO DE PARQUES E JARDINS	300,00
35	POSTO DE VERIFICAÇÃO - IPEM-RJ	359,00
36	RESTAURANTE	2.454,00
37	AMBULATÓRIO MÉDICO	700,00
38	SUBESTAÇÃO DE ED 32	21,00
39	USINA E DEPÓSITO DE COMBUSTÍVEIS E MOTORES	158,11
40	DEPÓSITO PATRIMÔNIO - CASA BRANCA	243,00
42	POSTO 1 - PÓRTICO DE ACESSO PRINCIPAL	436,00
43	CASA 1 - ARQUIVO CENTRAL DO INMETRO	595,42
44	CASA 2 - CASA DA QUALIDADE	471,73
45	CASA 4 - CASA DA QUALIDADE e SEG DO TRABALHO	320,67
46	CABINE MEDIDORA DA ÁREA 2	80,00
47	DIMAV - LABORATÓRIO DE FACILIDADES	796,11
	SUBESTAÇÃO DO EDIFÍCIO 24	15,13
	SUBESTAÇÃO DO EDIFÍCIO 36	7,25
	RESERVATÓRIO DE 500 m³	193,31
	RESERVATÓRIO DE 1.000 m³	276,38
	SUBESTAÇÃO DOS EDIFÍCIOS 43, 44 E 45 RUA PROJETADA	12,15
	ESTAÇÃO DE TRATAMENTO DE ESGOTO - ÁREA II	481,00
	ESTAÇÃO DE TRATAMENTO DE ESGOTO - ÁREAS I e III	600,00
	ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA DAS EDIFICAÇÕES:	53.838,77
	PAVIMENTAÇÃO EXTERNA	ÁREA (m²)
	Arruamento pavimentação intertravada	7.327,33
	Arruamento pavimentação asfáltica	51.512,32
	Arruamento pavimentação em paralelepípedo	629,75
	ÁREA TOTAL ARRUAMENTOS	59.469,4
	ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA DAS EDIFICAÇÕES E ARRUAMENTOS:	113.308,17

AVALIAÇÃO

METODOLOGIA

Para o cálculo do custo de reedição das benfeitorias, multiplicaremos a área construída do prédio pelo valor do m² das construções (obtido nas publicações do Sinduscon/RJ e o informativo SBC) e pelo fator de depreciação física de Ross-Heidecke que leva em consideração o percentual em idade de duração e o estado de conservação do imóvel.

VALOR DAS BENFEITORIAS

Para o cálculo das Benfeitorias, foram adotados os custos unitários de reprodução das construções existentes, conforme se segue:

I - Construção Tipo I

O valor adotado foi CUB REPRESENTATIVO do SINDUSCON/RJ em dezembro de 2021 multiplicado por um BDI de 80% tendo em vista a complexidade das Construções, suas instalações e o volume de concreto aplicado. Assim sendo, teremos:

$$V(I) = R\$ 1.909,53 \times 1,80 = R\$ 3.437,15/m^2$$

II - Construção Tipo II

O valor adotado foi CUB REPRESENTATIVO do SINDUSCON/RJ em dezembro de 2021 multiplicado por um BDI de 50% tendo em vista a complexidade das Construções e suas instalações. Assim sendo, teremos:

V(II) = R\$ 1.909,53 x 1,50 = R\$ 2.864,30/m²

III - Construção Tipo III

O valor adotado foi CUB REPRESENTATIVO do SINDUSCON/RJ em dezembro de 2021 multiplicado por um BDI de 25% tendo em vista a complexidade das Construções e suas instalações. Assim sendo, teremos:

V(III) = R\$ 1.909,53 x 1,25 = R\$ 2.386,91/m²

IV - Construção Tipo IV

O valor adotado foi CUB REPRESENTATIVO do SINDUSCON/RJ em dezembro de 2021 tendo em vista a complexidade das Construções e suas instalações. Assim sendo, teremos:

V(IV) = R\$ 1.909,53/m²

V - Construção Tipo V

O valor adotado foi CUB REPRESENTATIVO do SINDUSCON/RJ em dezembro de 2021 depreciado em 20% tendo em vista o tipo de Construção, suas instalações e a falta de laje de cobertura. Assim sendo, teremos:

V(V) = R\$ 1.909,53 x 0,80 = R\$ 1.527,62/m²

VI - Construção Tipo VI

O valor adotado foi CUB REPRESENTATIVO do SINDUSCON/RJ em dezembro de 2021 depreciado em 50% tendo em vista o tipo de Construção e suas instalações. Assim sendo, teremos:

V(VI) = R\$ 1.909,53 x 0,50 = R\$ 954,77/m²

VII - Instalações Elétricas

Foi adotado o custo das instalações elétricas em 15% do custo de reprodução das benfeitorias.

VIII - Instalações Hidráulicas

Foi adotado o custo das instalações hidráulicas em 10% do custo de reprodução das benfeitorias.

IX - Pavimentação

Foi adotado o custo de pavimentação do Informativo SBC em dezembro de 2021, conforme abaixo descrito:

Pavimentação de Blocos Intertravados: R\$ 155,30/m²

Pavimentação com Paralelepípedos: R\$ 270,16/m²

Pavimentação Asfáltica: R\$ 120,27/m²

CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS

CÁLCULO DO VALOS DAS BENFEITORIAS								
PRÉDIO	DESCRIÇÃO	CRITÉRIO DE ROSS- HEIDECKE			ÁREA	CUSTO	VALOR DE	VALOR DE
		PORCENTAGEM	ESTADO DE	FATOR DE	CONSTRUÍDA	UNITÁRIO	REPRODUÇÃO	REEDIÇÃO
		DA DURAÇÃO	CONSERVAÇÃO	DEPRECIAÇÃO	(m²)	(R\$/m²)	(R\$)	(R\$)
CONSTRUÇÃO TIPO I								
1	DIMCI - LABORATÓRIO DE ACÚSTICA E VIBRAÇÕES	40	2	0,299	1166,00	R\$ 3.437,15	R\$ 4.007.721,56	R\$ 2.809.412,82
2	DIMCI - LABORATÓRIO DE ELETRICIDADE E TELECOM	40	2	0,299	2849,00	R\$ 3.437,15	R\$ 9.792.451,75	R\$ 6.864.508,67
3	DIMCI - LABORATÓRIO DE MECÂNICA E MATERIAIS	40	2	0,299	5512,00	R\$ 3.437,15	R\$ 18.945.592,85	R\$ 13.280.860,59
4	DIMCI - LABORATÓRIO DE ÓPTICA, TERMOMETRIA E QUÍMICA	40	2	0,299	4635,00	R\$ 3.437,15	R\$ 15.931.208,79	R\$ 11.167.777,36
6	CENTRO OPERACIONAL E ADMINISTRATIVO	40	2	0,299	6500,00	R\$ 3.437,15	R\$ 22.341.501,00	R\$ 15.661.392,20
20	EDIFÍCIO SEDE - ADMINISTRAÇÃO	40	2	0,299	4740,00	R\$ 3.437,15	R\$ 16.292.109,96	R\$ 11.420.769,08
SUBTOTAL (1)								R\$ 61.204.720,72
CONSTRUÇÃO TIPO II								
7	DIRAF - ENGENHARIA E TRANSPORTES	50	2	0,391	2000,00	R\$ 2.864,30	R\$ 5.728.590,00	R\$ 3.488.711,31
8	DIMEL - LABORATÓRIO DE VOLUMES	40	2,5	0,338	1860,00	R\$ 2.864,30	R\$ 5.327.588,70	R\$ 3.526.863,72
11	DIMEL - LABORATÓRIO DE METROLOGIA LEGAL	40	2	0,299	4162,00	R\$ 2.864,30	R\$ 11.921.195,79	R\$ 8.356.758,25
36	RESTAURANTE	40	2,5	0,338	2454,00	R\$ 2.864,30	R\$ 7.028.979,93	R\$ 4.653.184,71

37	AMBULATÓRIO MÉDICO	40	2	0,299	700,00	R\$ 2.864,30	R\$ 2.005.006,50	R\$ 1.405.509,56
47	DIMAV - LABORATÓRIO DE FACILIDADES	20	2	0,142	796,11	R\$ 2.864,30	R\$ 2.280.293,89	R\$ 1.956.492,16
SUBTOTAL (2)								R\$ 23.387.519,71
CONSTRUÇÃO TIPO III								
5	CENTRAL DE UTILIDADES	50	2	0,391	855,00	R\$ 2.386,91	R\$ 2.040.810,19	R\$ 1.242.853,40
21	DIRAF - ALMOXARIFADO CENTRAL	50	2	0,391	542,00	R\$ 2.386,91	R\$ 1.293.706,58	R\$ 787.867,30
32	BLOCO II - ASMETRO E PROTOCOLO	40	2,5	0,338	642,60	R\$ 2.386,91	R\$ 1.533.829,97	R\$ 1.015.395,44
32	BLOCO IV - COGEP	30	2,5	0,26	621,00	R\$ 2.386,91	R\$ 1.482.272,66	R\$ 1.096.881,77
32	BLOCO VI - COGEP - TREINAMENTO	30	2,5	0,26	621,00	R\$ 2.386,91	R\$ 1.482.272,66	R\$ 1.096.881,77
26	DIMAV - LAB DE BIOTECNOLOGIA E DICOM (antiga Gráfica)	40	2,5	0,338	369,02	R\$ 2.386,91	R\$ 880.818,45	R\$ 583.101,81
27	DIMAV - LABORATÓRIO DE BIOTECNOLOGIA	34	2,5	0,29	680,20	R\$ 2.386,91	R\$ 1.623.577,88	R\$ 1.152.740,30
29	OFICINA MECÂNICA DE PRECISÃO	40	2,5	0,338	465,00	R\$ 2.386,91	R\$ 1.109.914,31	R\$ 734.763,27
30	ALOJAMENTO DA SEGURANÇA	34	2	0,247	210,00	R\$ 2.386,91	R\$ 501.251,63	R\$ 377.442,47
42	POSTO 1 - PÓRTICO DE ACESSO PRINCIPAL	30	2	0,215	436,00	R\$ 2.386,91	R\$ 1.040.693,85	R\$ 816.944,67
43	CASA 1 - ARQUIVO CENTRAL DO INMETRO	50	2,5	0,426	595,42	R\$ 2.386,91	R\$ 1.421.215,44	R\$ 815.777,66
44	CASA 2 - AMBULATÓRIO DE FISIOTERAPIA	50	2	0,391	471,73	R\$ 2.386,91	R\$ 1.125.978,23	R\$ 685.720,74
45	CASA 4 - CASA DA QUALIDADE e SEG DO TRABALHO	50	2	0,391	320,67	R\$ 2.386,91	R\$ 765.411,23	R\$ 466.135,44
SUBTOTAL (3)								R\$ 10.872.506,07
CONSTRUÇÃO TIPO IV								
15	SUBESTAÇÃO DOS EDIFÍCIOS 27, 28 E 29	40	2	0,299	66,32	R\$ 1.909,53	R\$ 126.640,03	R\$ 603.339,68
23	ANTIGO ALMOXARIFADO DE INFLAMÁVEIS	50	2,5	0,426	60,00	R\$ 1.909,53	R\$ 114.571,80	R\$ 644.267,30
18	DIRAF - ESCRITÓRIO E SUBESTAÇÃO	40	2	0,299	130,00	R\$ 1.909,53	R\$ 248.238,90	R\$ 91.556,37
10	DIMEL - CABINE SECCIONADORA DE MEDIA TENSÃO	60	2,5	0,522	18,00	R\$ 1.909,53	R\$ 34.371,54	R\$ 97.672,12
16	EBA - ESTAÇÃO DE BOMBEAMENTO	50	2	0,391	90,25	R\$ 1.909,53	R\$ 172.335,08	R\$ 46.090,49
17	ANTIGA ESTAÇÃO DE TRATAMENTO DE ESGOTO	50	2	0,391	219,00	R\$ 1.909,53	R\$ 418.187,07	R\$ 22.639,39
38	SUBESTAÇÃO DE ED 32	60	2	0,493	21,00	R\$ 1.909,53	R\$ 40.100,13	R\$ 58.416,34
31	QUADRA DE ESPORTES	70	3	0,668	997,00	R\$ 1.909,53	R\$ 1.903.801,41	R\$ 119.408,26
35	POSTO DE AFERIÇÃO	50	2	0,391	359,00	R\$ 1.909,53	R\$ 685.521,27	R\$ 135.653,01
46	CABINE MEDIDORA DA ÁREA 2	40	2	0,299	80,00	R\$ 1.909,53	R\$ 152.762,40	R\$ 11.303,42
	ESTAÇÃO DE TRATAMENTO DE ESGOTO - ÁREA II	10	1	0,055	481,00	R\$ 1.909,53	R\$ 918.483,93	R\$ 141.580,19
	ESTAÇÃO DE TRATAMENTO DE ESGOTO - ÁREAS I e III	10	1	0,055	600,00	R\$ 1.909,53	R\$ 1.145.718,00	R\$ 138.639,73
SUBTOTAL (4)								R\$ 2.110.566,31
CONSTRUÇÃO TIPO V								
28	LABORATÓRIO DE MOTORES, COMBUSTÍVEIS E	60	2	0,493	779,00	R\$	R\$	R\$

	LUBRIFICANTES					1.527,62	1.190.019,10	603.339,68
32	BLOCO I - INCUBADORA DE EMPRESAS PTI	50	2	0,391	692,52	R\$ 1.527,62	R\$ 1.057.910,17	R\$ 644.267,30
12	OFICINA DE LANTERNAGEM E BORRACHARIA	60	3,5	0,653	172,72	R\$ 1.527,62	R\$ 263.851,22	R\$ 91.556,37
13	OFICINA DE REPAROS CIVIS	60	2,5	0,522	133,76	R\$ 1.527,62	R\$ 204.334,99	R\$ 97.672,12
14	DEPÓSITO DE MANUTENÇÃO	60	2,5	0,522	63,12	R\$ 1.527,62	R\$ 96.423,63	R\$ 46.090,49
24	ESCRITÓRIO DO NÚCLEO DE GESTÃO DE MEIO AMBIENTE	60	4	0,753	60,00	R\$ 1.527,62	R\$ 91.657,44	R\$ 22.639,39
25	DEPÓSITO - TORRES DE CLIMATIZAÇÃO DO EDIFÍCIO 20	60	2,5	0,522	80,00	R\$ 1.527,62	R\$ 122.209,92	R\$ 58.416,34
33	ESCRITÓRIOS DO SERVIÇO DE PARQUES E JARDINS	50	3,5	0,582	187,00	R\$ 1.527,62	R\$ 285.665,69	R\$ 119.408,26
34	GARAGEM DO SERVIÇO DE PARQUES E JARDINS	50	4	0,704	300,00	R\$ 1.527,62	R\$ 458.287,20	R\$ 135.653,01
	SUBESTAÇÃO DOS EDIFÍCIOS 43, 44 E 45 RUA PROJETADA	50	2	0,391	12,15	R\$ 1.527,62	R\$ 18.560,63	R\$ 11.303,42
22	ANEXO DO ALMOXARIFADO	40	2,5	0,338	140,00	R\$ 1.527,62	R\$ 213.867,36	R\$ 141.580,19
39	USINA E DEPÓSITO DE COMBUSTÍVEIS E MOTORES	50	2,5	0,426	158,11	R\$ 1.527,62	R\$ 241.532,63	R\$ 138.639,73
40	ESCRITÓRIOS	20	1,5	0,12	243,00	R\$ 1.527,62	R\$ 371.212,63	R\$ 326.667,12
SUBTOTAL (5)								R\$ 2.437.233,43
SOMA DO VALOR DE REPRODUÇÃO DAS BENFEITORIAS							R\$ 148.480.257,97	
	INSTALAÇÕES HIDRÁULICAS	40	2	0,299	-	-	R\$ 14.848.025,80	R\$ 10.408.466,08
	INSTALAÇÕES ELÉTRICAS	40	2	0,299	-	-	R\$ 22.272.038,70	R\$ 15.612.699,13
SUBTOTAL (6)								R\$ 26.021.165,21
CONSTRUÇÃO TIPO VI								
19	SUBESTAÇÃO PRINCIPAL	50	2	0,391	3000,00	R\$ 954,77	R\$ 2.864.295,00	R\$ 1.744.355,66
	RESERVATÓRIO DE 500 m³	50	2	0,391	193,31	R\$ 954,77	R\$ 184.565,62	R\$ 112.400,46
	RESERVATÓRIO DE 1.000 m³	50	2	0,391	276,38	R\$ 954,77	R\$ 263.877,95	R\$ 160.701,67
	SUBESTAÇÃO DO EDIFÍCIO 24	20	1,5	0,12	15,13	R\$ 954,77	R\$ 14.445,59	R\$ 12.712,12
	SUBESTAÇÃO DO EDIFÍCIO 36	20	1,5	0,12	7,25	R\$ 954,77	R\$ 6.922,05	R\$ 6.091,40
SUBTOTAL (7)								R\$ 2.017.457,79
PAVIMENTAÇÕES								
	ARRUAMENTO PAVIMENTAÇÃO INTERTRAVADA	40	2	0,299	7327,33	R\$ 155,30	R\$ 1.137.934,35	R\$ 797.691,98
	ARRUAMENTO PARALELEPÍEDOS	40	2	0,299	629,75	R\$ 270,16	R\$ 170.133,26	R\$ 119.263,42
	ARRUAMENTO PAVIMENTAÇÃO ASFÁLTICA	50	2	0,391	51512,32	R\$ 120,27	R\$ 6.195.386,73	R\$ 3.772.990,52
SUBTOTAL (8)								R\$ 4.689.945,91
TOTAL DAS BENFEITORIAS								R\$ 132.741.115,15

Valor das Benfeitorias no estado em que se encontram: R\$ 132.741.115,15 (cento e trinta e dois milhões, setecentos e quarenta e um mil cento e quinze reais e quinze centavos)

Duque de Caxias, 30 de maio de 2022.



DOCUMENTO ASSINADO ELETRONICAMENTE COM FUNDAMENTO NO
ART. 6º, § 1º, DO [DECRETO Nº 8.539, DE 8 DE OUTUBRO DE 2015](#), EM
30/05/2022, ÀS 09:53, CONFORME HORÁRIO OFICIAL DE BRASÍLIA, POR

ANDRE VINICIUS FOFANO
Chefe da Divisão de Logística de Bens

A autenticidade deste documento pode ser conferida no
site
https://sei.inmetro.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0
informando o código verificador **1079210** e o código CRC
495EAA3D.

