



7.2 - CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Trata-se de região caracterizada por uma ocupação predominantemente industrial, constituída, de modo geral, por prédios e galpões de diferentes padrões construtivos, mesclados com diversas atividades portuárias, especialmente depósitos de contêineres. Ao longo da Av. Brasil, a ocupação é mais voltada para atividades comerciais e de prestação de serviços, de uso exclusivo.

Destacam-se, no contexto ocupacional de entorno, além do Terminal de Produtos Siderúrgicos do Cais do Porto, o complexo hospitalar do INTO – Instituto Nacional de Traumatologia-Ortopedia, o complexo de cemitérios do Caju (São Francisco Xavier, São Francisco da Penitência, Memorial do Carmo, Ordem 3ª. de N. S. do Monte do Campo e o Comunal Israelita), o Arsenal de Guerra, o Arquivo Central do Poder Judiciário do Rio de Janeiro, o Moinho Cruzeiro do Sul, o depósito distribuidor da Ambev, a Estação Rodoviária Novo Rio e, num raio de maior abrangência, a Refinaria de Manguinhos.

O local é servido por todos os melhoramentos públicos e equipamentos urbanos existentes no Rio de Janeiro, contando, ainda, com uma boa infraestrutura de transportes coletivos, especialmente ao longo das avenidas Rio de Janeiro e Brasil, permitindo a ligação com o Centro e demais bairros da cidade, inclusive com os municípios da Baixada Fluminense.

7.3 - LOGRADOUROS DE SITUAÇÃO

A Av. Rio de Janeiro começa no entroncamento com o início da Av. Brasil (em frente à Estação Rodoviária) e finda na própria Av. Brasil, em frente ao complexo de cemitérios. Desenvolve-se paralelamente ao Cais do Porto, com perfil plano e traçado retilíneo até o imóvel avaliando e, desse ponto em diante, curvilíneo até atingir a Av. Brasil. Mede cerca de 50,00m de largura entre os alinhamentos confrontantes, sendo dotada de 02 pistas de rolamento asfaltadas e separadas por amplo canteiro central, com intenso fluxo de veículos em sentido de mão única em direção à Av. Brasil e a Ponte Rio – Niterói.



Apresenta-se, em toda a extensão do traçado retilíneo, parcialmente coberta pelas pistas do Viaduto do Gasômetro (ligação do viaduto da Av. Perimetral com a Ponte Presidente Costa e Silva, sentido Rio - Niterói, e com a Av. Brasil) e, no traçado curvilíneo, pela pista em rampa de descida do referido viaduto para a Av. Brasil.

A Av. Brasil, um dos principais eixos rodoviários da cidade e de ligação desta com as demais rodovias que demandam do Estado para as demais capitais do País, apresenta, nesse trecho, traçado curvilíneo e perfil plano. Mede cerca de 60,00m de largura entre os alinhamentos confrontantes, dispondo de 04 pistas de rolamento asfaltadas e separadas por canteiros urbanizados e pavimentados com *bloquets* e iluminação pública a vapor de mercúrio.

No trecho em referência, encontra-se parcialmente coberta pelos viadutos das pistas sentido Centro – Zona Sul da Ponte Rio – Niterói, Capitão Sérgio de Carvalho (ligação Av. Brasil – Viaduto da Av. Perimetral) e Mário Henrique Simonsen (ligação Av. Brasil – Ponte Rio – Niterói).

7.4- TERRENO

Dados básicos

Topografia:	plana, em cota de assentamento ao nível dos logradouros de situação
Configuração:	irregular
Dimensões:	394,62m de frente contínua, sendo 163,73m pelo alinhamento da Av. Rio de Janeiro, 43,00m na curva de concordância entre os alinhamentos das avenidas Rio de Janeiro e Brasil e 187,89m pelo alinhamento da Av. Brasil; e, finalmente, fechando o perímetro, 157,61m, em 03 segmentos retilíneos de 49,40m + 59,21m + 49,00m, todos confrontando com imóveis vizinhos
Área total:	13.560,00m²



Nota: as dimensões aqui citadas foram extraídas da planta de situação do imóvel, apresentada pela empresa consulente (cópia em anexo)

7.5 – EDIFICAÇÕES

Edificação 01 – Portaria

Dados básicos

Posicionamento:	junto à entrada da propriedade (Av. Rio de Janeiro), que é precedida de amplo acesso (entrada/saída de veículos) pavimentado com paralelepípedos
Tipologia construtiva:	prédio
Nº de pavimentos:	01
Padrão:	médio/baixo comercial
Idade efetiva:	30 anos
Idade aparente:	20 anos
Pé-direito:	2,90m
Estado de conservação:	bom
Área construída:	12,00m²

Composição: 01 sala e 01 saleta com um lavatório; em anexo, há um amplo portão duplo em chapa metálica e controle eletrônico

Características construtivas

Estrutura:	concreto armado
Fechamentos:	alvenaria revestida
Fachada:	pintura PVA sobre massa, alternando-se com esquadrias de alumínio com vidro
Forro:	laje convencional
Cobertura:	telhas onduladas de amianto sobre madeira apoiada na laje
Acabamentos:	compatíveis com o padrão, podendo citar material cerâmico no piso; paredes e tetos com pintura PVA sobre



Climatização: revestimento comum; luminárias fluorescentes
condicionador de ar do tipo janeleiro

Edificação 02 – Administração

Dados básicos

Posicionamento: afastada cerca de 25,00m da portaria, com a frente voltada para o estacionamento/pátio interno de circulação

Tipologia construtiva: prédio

Nº de pavimentos: 02

Padrão: médio comercial

Idade efetiva: 32 anos

Idade aparente: 20 anos

Pé-direito: 3,00m

Estado de conservação: bom

Área construída: 890,00m²

Composição: Escritório Chevron – salão, 02 salas formadas por divisórias (melamínico com vidro), antigo refeitório, circulação, 02 sanitários/vestiários e 02 salões (arquivo)

Escritório Afton Chemical – entrada e sala de espera com vista para um prisma interno (ajardinado) de iluminação e ventilação naturais, circulação, 02 conjuntos de sanitários (masculino e feminino) e copa; recepção / sala dos secretários, corredor em “L”, 10 salas formadas por divisórias em dry-wall, pequena copa (café), hall com escada e, no nível superior, 01 sala ampla para reuniões

Características construtivas

Estrutura: concreto armado, complementado por tubos e perfis metálicos

Fechamentos: alvenaria revestida



Fachada:	pintura PVA sobre massa, alternada por esquadrias de alumínio com vidro e portas duplas em vidro temperado
Cobertura:	telhas metálicas de perfil trapezoidal do tipo antitérmicas e onduladas de amianto
Forros:	parte em laje, parte rebaixada com gesso liso
Acabamentos:	compatíveis com o padrão e a destinação de cada setor, predominado material cerâmico de boa qualidade e durabilidade nos pisos e nas paredes das áreas frias; pintura PVA e/ou acrílica fosca nas paredes e forros; luminárias fluorescentes

Outros

Incêndio:	extintores e redes de hidrantes
Segurança:	monitoramento interno, alarmes, circuito interno de TV, vídeo exibindo normas de segurança dentro da empresa e mapas indicando rotas de fuga
Climatização:	condicionadores de ar individuais do tipo janeleiros, complementados por equipamentos split-system

Edificação 03 – Depósito

Dados básicos

Posicionamento:	ao lado da edificação 02, junto ao muro sobre o alinhamento da Av. Rio de Janeiro
Tipologia construtiva:	prédio
Nº de pavimentos:	01
Padrão:	baixo comercial
Idade aparente:	10 anos
Pé-direito:	2,50m
Estado de conservação:	bom
Área construída:	35,00m²



Composição: salão corrido utilizado como depósito

Características construtivas

Estrutura: concreto armado
Fechamentos: alvenaria de blocos de concreto
Fachada: blocos aparentes, alternados por 01 porta metálica
Cobertura: laje pré-moldada, impermeabilizada
Acabamentos: compatíveis com o padrão e a destinação

Edificação 04 – Medidores de Gás

Dados básicos

Posicionamento: junto ao muro sobre o alinhamento da Av. Rio de Janeiro, com a frente voltada para a área de estacionamento
Tipologia construtiva: cobertura
Nº de pavimentos: 01
Padrão: baixo comercial
Idade aparente: 10 anos
Pé-direito: 2,60m
Estado de conservação: bom
Área construída: 15,00m²

Composição: 01 única dependência

Características construtivas

Estruturas: concreto armado e metálicas
Fechamentos: alvenaria de blocos de concreto e telas metálicas
Cobertura: telhas onduladas de amianto
Acabamentos: compatíveis com o padrão e a destinação



Edificação 05 – Casa de Força (1)

Dados básicos

Posicionamento:	atrás da bacia de tanques, afastada cerca de 2,00m do muro sobre a curva de concordância entre os alinhamentos das avenidas Rio de Janeiro e Brasil
Tipologia construtiva:	prédio
Nº de pavimentos:	01
Padrão:	médio/baixo comercial
Idade aparente:	20 anos
Pé-direito:	parte com 2,50m; parte com 4m
Estado de conservação:	bom
Área construída:	28,00m²

Composição:	02 dependências, abrigando os equipamentos de entrada de energia elétrica
--------------------	---

Características construtivas

Estrutura:	concreto armado
Fechamentos:	alvenaria revestida
Cobertura:	parte em laje impermeabilizada, parte com telhas onduladas de amianto
Fachada:	pintura PVA sobre revestimento comum, alternando-se com portas duplas (metálicas e de madeira do tipo venezianas)
Acabamentos:	compatíveis com o padrão e a destinação

Edificação 06 – Depósito Pipe Rack

Dados básicos

Posicionamento:	em área delimitada por muro de alvenaria estruturado em concreto armado, ao lado da Casa de Força e atrás da
-----------------	--



	Bacia de Tanques
Tipologia construtiva:	telheiro
Nº de pavimentos:	01
Padrão:	baixo comercial
Idade aparente:	10 anos
Pé-direito:	2,50m
Estado de conservação:	bom
Área construída:	30,00m²

Composição: 01 única dependência parcialmente aberta

Características construtivas

Estruturas:	concreto armado / metálicas
Fechamentos:	parciais, em alvenaria de blocos de concreto
Cobertura:	telhas metálicas sobre perfis metálicos
Acabamentos:	compatíveis com o padrão e a destinação

Edificação 07 – Casa de Força (2)

Dados básicos

Posicionamento:	afastada cerca de 3,00m do alinhamento da Av. Brasil e junto à bacia de tanques
Tipologia construtiva:	prédio
Nº de pavimentos:	01
Padrão:	baixo comercial
Idade aparente:	30 anos
Pé-direito:	cerca de 4m
Estado de conservação:	bom
Área construída:	38,00m²



Composição: salão e 02 salas com os equipamentos de energia elétrica

Características construtivas

Estrutura: concreto armado
Fechamentos: alvenaria revestida
Cobertura: telhas onduladas de amianto sobre vigamento de madeira
Fachada: pintura PVA sobre revestimento comum, alternando-se com portas duplas metálicas
Acabamentos: compatíveis com o padrão e a destinação

Edificação 08 – Almoxarifado (2)

Dados básicos

Posicionamento: ao lado da edificação 07
Tipologia construtiva: prédio
Nº de pavimentos: 01
Padrão: baixo comercial
Idade aparente: 20 anos
Pé-direito: cerca de 3,50m
Estado de conservação: bom

Área construída: 17,00m²

Composição: 01 dependência única

Características construtivas

Estrutura: concreto armado
Fechamentos: alvenaria de blocos revestida
Cobertura: telhas onduladas de amianto sobre vigamento de madeira
Forro: laje convencional
Fachada: pintura PVA sobre revestimento comum, alternando-se com porta metálica
Acabamentos: compatíveis com o padrão e a destinação



Edificações 09 e 10 – Enchimento de CT's

Dados básicos

Posicionamento:	01 junto à Bacia de Tanques e a outra entre o alinhamento da Av. Brasil e a balança de caminhões
Tipologia construtiva:	coberturas
Nº de pavimentos:	01
Idade aparente:	20 anos
Padrão:	médio industrial
Pé-direito:	5,00m
Estado de conservação:	bom
Área total construída:	80,00m², dos quais cerca de 22,00m² correspondem às plataformas de carregamento

Composição:	área aberta com 01 plataforma metálica elevada (h= cerca de 2,50m) e central de trabalho
--------------------	--

Características construtivas

Estrutura:	armação de perfis metálicos
Cobertura:	telhas trapezoidais de aço galvanizado apoiadas na própria estrutura
Acabamento:	escada metálica, piso cimentado com grelhas de drenagem para a rede coletora e luminárias à prova de explosão

Edificação 11 – Casa das Caldeiras

Dados básicos

Posicionamento:	área de produção, no setor central do terreno
Tipologia construtiva:	galpão
Nº de pavimentos:	01
Idade aparente:	30 anos



Padrão: médio/baixo industrial
Pé-direito: 5,00m
Estado de conservação: bom
Área total construída: 48,00m²

Composição: 02 salões corridos, abrigando as caldeiras e demais equipamentos

Características construtivas

Estrutura: metálica (perfis duplo T)
Cobertura: telhas onduladas de amianto, intercaladas com telhas plásticas translúcidas, apoiadas sobre armação metálica
Fechamentos: parciais, com telhas onduladas de amianto e metálicas fixadas em perfis metálicos na própria estrutura
Acabamentos: compatíveis com o padrão

Edificação 12 – Caldeiras, Manutenção e Vestiários

Dados básicos

Posicionamento: área de produção, no setor central do terreno
Tipologia construtiva: galpão
Pavimentos: 01
Idade aparente: 30 anos
Padrão: médio/baixo industrial
Pé-direito: 5,00m
Estado de conservação: regular/bom
Área total construída: 249,70m²

Composição: 02 salões (caldeiras, compressores e oficina de manutenção), 01 conjunto de sanitários (com vestiários e chuveiros) e 03 salas (escritórios da área técnica de operação da produção).



Características construtivas

Estrutura:	metálica
Fechamentos:	alvenaria revestida
Cobertura:	telhas onduladas de amianto, dividida em 03 águas por calhas apoiadas sobre armação metálica
Forros:	parcialmente rebaixados com material termo-acústico (escritórios) e laje (vestiários e sanitários)
Fachadas:	pintura PVA sobre revestimento comum, alternando-se com conjuntos de basculantes de ferro e vidro e portas em esquadrias metálicas e de madeira
Acabamento:	compatível com o padrão

Edificação 13 – Produção

Dados básicos

Posicionamento:	área de produção, no setor central do terreno
Tipologia construtiva:	prédio
Nº de pavimentos:	02 e mezanino
Idade aparente:	30 anos
Padrão:	médio industrial
Pés-direitos:	5,00m (nível térreo) e 6,00m (nível superior)
Estado de conservação:	bom

Área total construída: **1.735,00m²**

Composição: nível térreo - laboratório (salão, 02 salas e depósito em anexo), amplo salão corrido (área de aditivos e enchimento de tambor) com elementos estruturais (pilares), tendo, em anexo, 01 sala (escritório) e, em um nível superior, com acesso por escada metálica externa, 01 sala, 02 banheiros e copa destinados à Receita Federal e, em anexo, um compartimento do gerador de emergência. Sob as dependências da Receita Federal, há um outro depósito



nível superior – acessível por escada externa de concreto armado, apresenta amplo salão corrido com 30 tanques metálicos (cap. = variando entre 7.500 e 38.000 litros) e 01 mezanino metálico para inspeção/trabalhos nos tanques

Características construtivas

Estrutura:	concreto armado/metálica
Fechamentos:	alvenaria revestida
Cobertura:	telhas onduladas de amianto sobre armação metálica
Forro:	laje impermeabilizada (nível térreo)
Fachadas:	pintura PVA sobre revestimento comum, alternando-se com conjuntos de basculantes de ferro e vidro
Acabamentos:	compatíveis com o padrão

Edificação 14 – Armazém de Embalagens

Posicionamento:	em anexo ao Prédio da Produção, no setor central do terreno
Tipologia construtiva:	galpão
Pavimentos:	01
Idade aparente:	30 anos
Padrão:	médio industrial
Pé-direito:	5,00m
Estado de conservação:	bom
Área total construída:	883,89m²

Composição: amplo salão corrido.

Características construtivas

Estrutura:	metálica
Fechamentos:	parte em alvenaria a revestida e parte em telhas



	onduladas de fibrocimento sobre armação de perfis metálicos.
Cobertura:	telhas onduladas de amianto, intercaladas com telhas translúcidas, apoiadas sobre armação metálica
Acabamento:	compatível com o padrão.

Edificação 15 – Casa da Balança

Dados básicos

Posicionamento:	ao lado da edificação 11
Tipologia construtiva:	prédio
Nº de pavimentos:	01
Padrão:	médio/baixo comercial
Idade aparente:	20 anos
Pé-direito:	cerca de 2,70m
Estado de conservação:	bom.
Área construída:	5,25m²

Composição:	01 sala com o equipamento de medição (capacidade = 60 toneladas, atualmente com a operação reduzida para 50 toneladas, segundo informações no local)
--------------------	--

Características construtivas

Estrutura:	concreto armado
Fechamentos:	alvenaria de blocos revestida
Cobertura:	telhas canaletas de amianto apoiadas na própria estrutura
Forro:	laje convencional
Fachada:	pintura PVA sobre revestimento comum, alternando-se com esquadrias de alumínio e vidro
Acabamentos:	compatíveis com o padrão e a destinação



Edificação 16 – Casa de Bombas de Incêndio

Dados básicos

Posicionamento:	ao lado das edificações 11 e 13
Tipologia construtiva:	prédio
Nº de pavimentos:	01
Padrão:	médio/baixo comercial
Idade aparente:	20 anos
Pé-direito:	cerca de 2,70m
Estado de conservação:	bom
Área construída:	11,55m²

Composição: 01 sala com as bombas da rede de hidrantes

Características construtivas

Estrutura:	concreto armado
Fechamentos:	alvenaria de blocos revestida
Cobertura:	telhas canaletes de amianto apoiadas na própria estrutura
Forro:	laje convencional
Fachada:	pintura PVA sobre revestimento comum, alternando-se com esquadrias de alumínio e vidro
Acabamentos:	compatíveis com o padrão e a destinação

Edificação 17 – Depósito

Dados básicos

Posicionamento:	em anexo ao Armazém de Embalagens
Tipologia construtiva:	telheiro
Padrão:	baixo comercial
Idade aparente:	10 anos



Pé-direito: 2,50m
Estado de conservação: bom
Área construída: 115,00m²

Composição: 01 única dependência aberta

Características construtivas

Estrutura: metálica
Fechamentos: parciais, em alvenaria de blocos de concreto
Cobertura: telhas metálicas sobre perfis metálicos
Acabamentos: compatíveis com o padrão e a destinação

. OUTRAS BENFEITORIAS

- abastecimento d'água feito pela rede pública para uma cisterna (cap. = 60.000 litros), que supre um castelo d'água (h= cerca de 15,00m e cap. = cerca de 15.000 litros), erigido com estruturas de concreto armado, totalizando cerca de **53m²**
- ampla bacia de tanques (15 tanques cilíndricos metálicos) com cerca de **2.500m²**, com o piso em concreto armado rebaixado (h= cerca de 0,90m) em relação ao do nível do terreno, delimitada por mureta de concreto
- área livre do terreno (cerca de **7.500m²**) pavimentada com paralelepípedos, dotada de toda a infraestrutura de drenagem, iluminação noturna, com setores para circulação de veículos, estruturas metálicas de pipe rack, faixas de segurança para circulação de funcionários e área de estacionamento de veículos
- delimitação da propriedade feita com muros de alvenaria revestida, estruturado em concreto armado (h= cerca de 3,00m e extensão de 515,00m), interrompido por amplo portão metálico duplo, junto à portaria, na frente voltada para a Av. Rio de Janeiro, totalizando **1.545,00m²**



7.6 - RESUMO DE ÁREAS

ITENS	ÁREAS (m ²)
TERRENO	13.560,00
Edif. 01 – Portaria	12,00
Edif. 02 – Administração	890,00
Edif. 03 – Depósito	35,00
Edif. 04 – Medidores de Gás	15,00
Edif. 05 – Casa de Força (1)	28,00
Edif. 06 – Depósito Pipe Rack	30,00
Edif. 07 – Casa de Força (2)	38,00
Edif. 08 – Almoxarifado (2)	17,00
Edif. 09 e 10 – Enchimento de CT	80,00
Edif. 11 – Casa das Caldeiras	48,00
Edif. 12 – Caldeiras, Manutenção e Vestiários	249,70
Edif. 13 – Produção	1.735,00
Edif. 14 – Armazém de Embalagens	883,89
Edif. 15 – Casa da Balança	5,25
Edif. 16 - Casa de Bombas de Incêndio	11,55
Edif. 17 – Depósito	115,00
Subtotal	4.193,39
Outras benfeitorias	11.598,00
TOTAL	15.791.39

Nota: as áreas acima consignadas tiveram como base as plantas do imóvel apresentadas pela empresa consulente