



Parecer Técnico: Informações técnicas a partir do estudo de vantajosidade e dos laudos de avaliação

**SEMAEMI — Secretaria Municipal de Ações Estratégicas e
Integração Metropolitana**

17 de outubro de 2023

Resumo Executivo:

Este documento tem como objetivo oferecer informações técnicas provenientes da análise de vantajosidade conduzida pelo IPGC e dos laudos de avaliação da Prefeitura de Maceió. Ele apresentará as características e o custo por metro quadrado de aquisição do hospital desapropriado, o Hospital Cidade, e realizará, de forma sintética, comparações de custos de aquisição ou construção em relação aos hospitais no estado de Alagoas.





SUMÁRIO

| | |
|---|----------|
| 1. Desapropriação dos Prédios pela Prefeitura de Maceió – Hospital do Coração e Centro Médico..... | 4 |
| 1.1. Hospital do Coração (HCOR) - Prédio Equipado..... | 4 |
| 1.2. Centro Médico - Prédio não Equipado..... | 4 |
| 2. COMPARATIVOS..... | 4 |
| 2.1. Hospital Metropolitano da Capital (Estado de Alagoas)..... | 4 |
| 2.2. Hospital Metropolitano do Agreste (Estado de Alagoas - em construção)..... | 5 |
| 2.3. Hospital Arthur Ramos..... | 6 |
| 2.4. Hospital da Unimed Maceió..... | 6 |
| 3. ANÁLISE POR LEITOS..... | 7 |



1. Desapropriação dos Prédios pela Prefeitura de Maceió – Hospital do Coração e Centro Médico

1.1. Hospital do Coração (HCOR) - Prédio Equipado

Com uma área inicial de 9.300 metros quadrados, é importante notar que, após a obtenção do novo habite-se, a área total atualizou-se para 11.082,82 metros quadrados.

A avaliação realizada pela Prefeitura considerou o valor de R\$16.241,35 por metro quadrado para a desapropriação, levando em conta que se tratava de um imóvel equipado e em funcionamento empresarial. A metodologia empregada pela Prefeitura englobou não somente a estrutura física, mas também o valor do terreno e dos equipamentos, e renda do imóvel, seguindo as melhores práticas e normas técnicas, com destaque para a NBR 14.653, que preconiza o método de capitalização de renda para avaliação de empreendimentos comerciais. O montante total da desapropriação deste prédio totalizou R\$180.000.000,00 (cento e oitenta milhões).

1.2. Centro Médico - Prédio não Equipado

Com uma área considerável de 18.770 metros quadrados, a avaliação do município apontou um valor de R\$86.000.000,00 (oitenta e seis milhões) para o prédio sem equipamentos. Neste caso, o avaliador utilizou dois métodos distintos somando os resultados encontrados: o comparativo e o evolutivo, incluindo também a consideração de lucros cessantes. De acordo com a avaliação municipal, o custo por metro quadrado da desapropriação ficou em R\$4.581,77.

Ao somar a área total dos dois prédios com seus respectivos valores de desapropriação, obtém-se um custo médio de R\$8.910,38 por metro quadrado, com um prédio equipado e outro não.

2. COMPARATIVOS

2.1. Hospital Metropolitano da Capital (Estado de Alagoas)

O Hospital Metropolitano da Capital, localizado no Estado de Alagoas, teve um custo de construção de R\$81.600.000,00 em valores referentes a Maio/2020. Ao considerarmos a atualização pelo Índice Nacional de Custo da Construção (INCC), o

valor presente alcança R\$112.100.000,00 em Set/2023, enquanto pelo Índice Geral de Preços (IGPM) atinge R\$115.400.000,00. Com uma área construída de 13.904,19 metros quadrados, o custo por metro quadrado é de R\$8.062,32, desconsiderando equipamentos e o valor do terreno.¹

Se considerarmos o valor de desapropriação do município, que foi de R\$4.581,77 por metro quadrado, o Hospital Metropolitano da Capital ultrapassa o custo em R\$3.480,54 por metro quadrado. Se o Estado de Alagoas tivesse seguido o preço estipulado pelo município, a obra teria custado R\$63.705.800,61, resultando em uma economia de aproximadamente cinquenta milhões de reais.

2.2. Hospital Metropolitano do Agreste (Estado de Alagoas - em construção)

Atualmente em construção, o Hospital Metropolitano do Agreste, também no Estado de Alagoas, apresenta um custo licitado em Set/2021 de R\$ 169.477.710,87², reajustando o presente valor pelo Índice Nacional de Custo da Construção (INCC), temos um valor atual de R\$ 193.950.000,00³, para uma área construída de 26.000 metros quadrados. Isso implica um valor de R\$7.459,61 por metro quadrado de construção, sem considerar os equipamentos.⁴

Assim como no caso do Hospital Metropolitano da Capital, ao compararmos com o valor de desapropriação pelo município de Maceió, que foi de R\$ 4.581,77 por metro quadrado, o Hospital Metropolitano do Agreste apresenta um custo superior de R\$ 2.877,84 por metro quadrado.

¹ Disponível em

<<http://valormercado.com.br/alagoas/2019/08/obra-do-hospital-metropolitano-avanc-a-e-vai-disponibilizar-180-leitos-a-populacao/>> Acesso em 17 de Outubro de 2023.

² Disponível em

<https://transparencia.al.gov.br/media/licitacoes/TERMO_DE_CONTRATO_FQOLS76.pdf> Acesso em 17 de Outubro de 2023.

³ Disponível em

<<https://todosegundo.com.br/noticia/alagoas/obra-do-hospital-metropolitano-do-agreste-nao-passou-da-terraplanagem/23/34557>> Acesso em 17 de Outubro de 2023.

⁴ Disponível em

<https://sei.al.gov.br/sei/modulos/pesquisa/md_pesq_processo_exibir.php?i130tHvPArITY997V09rhsSkbDKbaYSycOHqqF2xsM0IaDkkEyJpus7kCPb435VNEAb16AAxmJKUdrsNwVlqQxMzw1kW2_SCgW-FM9RHUXTwz2cJnWC6I8uLeyJwMxPc> Acesso em 17 de Outubro de 2023.

Se o Estado de Alagoas tivesse seguido o preço estipulado pelo município, a obra do Hospital do Agreste custaria R\$119.126.020,00, resultando em uma economia de aproximadamente setenta e cinco milhões de reais.

2.3. Hospital Arthur Ramos

Adquirido pela rede D'Or em 2021, o Hospital Arthur Ramos⁵ possui uma área construída de 13.110 metros quadrados, cujo valor de aquisição totalizou R\$371.800.000,00. O custo por metro quadrado foi de R\$28.360,03.⁶

Ao compararmos o custo de desapropriação do prédio com equipamento, que saiu para a prefeitura de Maceió a R\$ 16.241,35 por metro quadrado, percebemos uma diferença de R\$ 12.118,67 por metro quadrado em relação à compra feita pela rede D'Or. Importante ressaltar que, evidentemente, a estrutura do Hospital do Coração, tanto em termos de construção quanto de equipamentos, é substancialmente superior à do Arthur Ramos.

2.4. Hospital da Unimed Maceió

A construção do Hospital da UNIMED envolve um investimento total de R\$215.000.000,00 (duzentos e quinze milhões), correspondente a uma área construída de 33.000 metros quadrados. O custo por metro quadrado ficou em R\$6.515,15.⁷

Ao considerarmos o custo de desapropriação do prédio sem equipamento, que a prefeitura adquiriu por R\$4.581,77 por metro quadrado, notamos uma economia de R\$1.933,38 por metro quadrado em relação à construção do prédio pela UNIMED.

Ademais, é relevante destacar que a UNIMED arcará com um custo de aluguel mensal de R\$1.829.047,00 ao longo de vinte anos, totalizando R\$438.971.280,00

⁵ Disponível em

<<https://setorsaude.com.br/rede-dor-adquire-hospital-em-maceio-por-r-3718-milhoes>
> Acesso em 17 de Outubro de 2023.

⁶ Disponível em

<<https://www.suno.com.br/noticias/rede-dor-rdor3-conclui-compra-hospital-memorial>
> Acesso em 17 de Outubro de 2023.

⁷ Disponível em

<<https://fnet.bmfbovespa.com.br/fnet/publico/downloadDocumento?id=420117>
> Acesso em 17 de Outubro de 2023.

https://www.unimed.coop.br/site/web/participacoes/noticias-participacao/-/asset_publicis/her/djeFwdOoGWqL/content/hospital-unimed-macei%25C3%25B3

(valor que engloba a amortização do investimento e o aluguel). Esse montante equivale apenas ao custo da obra e do aluguel, e ao fim do período estipulado, a UNIMED terá a opção de adquirir definitivamente o prédio ou não.

3. ANÁLISE POR LEITOS

Muito embora, conforme já destacado, a avaliação realizada pelo Município de Maceió tenha se pautado na NBR 14.653, mediante o método de capitalização de renda, que é bastante utilizado para avaliação de empreendimentos comerciais, chegando ao valor total de R\$180.000.000,00 (cento e oitenta milhões), é preciso salientar, por dever de transparência e eficiência, que mesmo utilizando outros métodos avaliativos, o preço pago está totalmente adequado ao que se pratica no mercado.

Já se falou aqui, por exemplo, do custo do metro quadrado, em comparação com o valor pago pela Rede D'Or para aquisição do Hospital Arthur Ramos, ocasião na qual se constatou uma economia direta de R\$12.118,67 por metro quadrado.

Além do método da capitalização de renda e do metro quadrado, é possível se cogitar, ainda, do custo por leito. Pois bem. De acordo com estudo inédito sobre o mercado de hospitais realizado pela Condere, entre 2019 e 2022, o valor pago por leito hospitalar pelas empresas Rede D'or e Dasa variou entre R\$2.900.000,00 e R\$1.900.000,00.

Inclusive, tal fato foi destacado pela revista Valor Econômico⁸, em matéria jornalística intitulada de o "**Preço de leito hospitalar cai 25% para R\$2 milhões**".

Hoje, o HCOR conta hoje com 93 leitos operacionais, de tal modo que, repita-se, hoje, o valor médio do leito está no patamar de R\$1.935.483,87, valor este compatível com o mercado quando comparado aos dados supramencionados e, especificamente, quando cotejado com o Hospital Arthur Ramos, recém adquirido pela Rede D'Or, que possuía 176 leitos na data da compra e um valor médio por leito de R\$2.112.500,00.

⁸ Disponível em
<<https://valor.globo.com/empresas/noticia/2022/07/06/preco-de-leito-hospitalar-cai-25-para-r-2-milhoes.ghtml>> Acesso em 17/10/2023.

Contudo, o HCOR, até o término da operação assistida de 04 meses (período de transição entre a gestão privada e a gestão pública), terá em funcionamento e operação a quantidade de 123 leitos.

Será, então, com a quantidade de 123 leitos efetivamente operacionais, repita-se, que o Município de Maceió receberá, em dezembro, definitivamente, o Hospital do Coração, a um preço médio por leito de R\$1.463.414,63.

SEMAEMI — Secretaria Municipal de Ações Estratégicas e Integração Metropolitana

David Ricardo de Luna Gomes

Secretário

Matrícula: 964131-9

Caio Lucas Valença Buarque Costa

Subsecretário de Parcerias

Matrícula: 964891-7

Edigar Cavalcante de Albuquerque Filho

Coordenador Geral de Patrimônio Imobiliário Público e Avaliação de Imóveis

Matrícula: 965238-8

Fernando José Cavalcante da Silva

Assessor Técnico Econômico

Matrícula: 967028-9

18 de outubro de 2023

Prefeitura de Maceió, Alagoas