

**LAUDO TÉCNICO
APRESENTAÇÃO DO COMPLEXO HOTELEIRO**

Empresa: Ametista Participações S.A., (CNPJ nº 04.428.008/0001-04)

Nome fantasia: Regenes Hotel Ltda.

Sócio responsável: Shami Gur (CPF nº 058.966697-55)

Telefone: +55 (22)2542-1115

E-mail: shamigur@gmail.com

Endereço: Rua Virgínia Ribeiro, 1865, áreas: "J, A, B, B1, B2, C, C*, D e F" do Loteamento Foly (nº colonial 29) – Mury – Nova Friburgo – RJ

PMNF - IPTU nº 20591.601925.001 - Matrícula: 59140

APRESENTAÇÃO DO PROFISSIONAL

Eu, Newton Eduardo Apicelo de Matos, arquiteto e urbanista, engenheiro de Segurança do Trabalho, perito técnico em laudos e avaliações imobiliárias (CAU nº A31520-6), Corretor de imóveis (CRECI nº 032521), venho por meio deste, para dar meu parecer técnico sobre o conjunto de imóveis, que fazem parte do complexo de uso hoteleiro: Regenes Hotel, sito à Rua Virgínia Ribeiro, 1865, Loteamento Folly - Mury – Nova Friburgo – RJ.

DESCRIPTIVO FÍSICO DO COMPLEXO

O empreendimento está localizado no topo de uma montanha, com vista panorâmica (veja no seguinte link <https://tinyurl.com/y36ccjme>), não só em amplitude, mas também em distância. Verifiquei que o partido arquitetônico, não recortou o topo dessa montanha, para garantir patamares para construção, em serviços simples de terraplenagem, mas foram construídos em sistemas de contenção, com fundações pesadas, implementando tubulões de 8 metros de profundidade e 1 metro de diâmetro em uma extensão de 150 metros (veja em seguida, no link <http://tinyurl.com/jldwl4f>). Providenciando, assim, um fundamento sólido de um muro de contenção que circula o pico da montanha e garante a durabilidade estrutural do hotel. Vale salientar a ousadia, a fim de garantir uma arquitetura orgânica, acompanhando as condições do terreno, mas que consegue minimizar os níveis da construção. Possibilitando uma integração das edificações, sem uma aparência modular, o que a deixa mais imponente.

É de se verificar que o complexo, fora construído para atender um sonho de uma família, que além do uso hoteleiro, tornou-se moradia. A preocupação de fazer da melhor forma, aliando a funcionalidade, o belo e o estrutural. Mostra claramente a rigidez do que fora aprovada pelas autoridades responsáveis e executada meticulosamente pela firma, (observe o link com o registro da obra <http://tinyurl.com/h4pnzmg>). Não identifiquei nenhum ponto de falha estrutural, como fissuras ou rachaduras, armações de aço expostas ou danos patológicos do concreto. Ainda que, resalto o ambiente livre de patógenos provenientes de salinidade e/ou poluição.

O hotel tem um modo específico de uso, isto é: a realização de eventos compostos por grupos grandes que lotam os aposentos, exigindo, assim, o crescimento constante da capacidade do lugar a receber encontros cada vez maiores. Seguindo esse plano de negócio, o número original de 20 suítes (veja as seguintes plantas baixas, de acordo com o projeto inicial <http://tinyurl.com/gwwt8lj>), foi ampliada durante 4 anos, até uma capacidade atual dobrada, porém com potencial de aumentar, já que seu terreno é amplo e a taxa de ocupação é baixa, referente à legislação vigente. Muito importante salientar, é a sustentabilidade do complexo. Onde o abastecimento de energia elétrica é atribuída ao sistema de geração fotovoltaica integrado à rede da Concessionária Energisa, que supre sua demanda. Nesse caso, a energia gerada entra no sistema da concessionária e retorna como crédito e descontada nos pagamentos, após leitura do consumo. Solução que não necessita de baterias para seu armazenamento e 100% do gerado, é computado como crédito, (veja em seguida a solicitação de acesso a geração de energia <https://tinyurl.com/y5o89nwj>).

Quanto ao abastecimento de água potável, vale ressaltar o volume de depósitos de armazenamento (cisternas) e o poço artesiano com mais de 60 metros de profundidade, com água considerada mineral, devido suas propriedades físico-químicas. (veja em seguida o link que redireciona à potabilidade de água própria <http://tinyurl.com/hrcfhhk>).

Além disso, o local foi analisado e vistoriado pelo Corpo de Bombeiros que recomendaram a implementação de um sistema que garantisse a segurança contra incêndios e fogo, de modo geral. Em seguida, o hotel foi equipado por uma firma autorizada. (veja o certificado, no seguinte link <http://tinyurl.com/hewn36u>).

Outra questão que vale ressaltar é a eficiência na manutenção deste complexo, utilizando a mão de obra, permanente das equipes da construção, essa realizada durante 07 anos. E com mais 07 anos do seu pleno funcionamento. Verifico que houve um grande profissionalismo nos projetos de arquitetura e engenharia, no emprego de capital, para realizar a obra nessas especialidades, continuada na construção, que muitas apresentam a mão de artífices, profissionais que são praticamente escultores, devido ao ótimo resultado no produto final, bom exemplo é a cascata da piscina (veja em seguida algumas fotos que comprovam o resultado dessa criatividade <http://tinyurl.com/h533eul>).

Ressalto também o paisagismo, que integra o complexo à natureza, facilitada pela arquitetura orgânica e níveis de patamares que suavizam o deslocamento entre os diversos setores de forma harmônica. Acessibilidade limitada, devido estar no topo de uma montanha e ter diversos níveis de construção, porém é possível acessar com facilidade à área social e do SPA do complexo, tornando possível a hospedagem de pessoas cadeirantes.

Acesso de veículos e caminhões de pequeno porte, é feito por via com 1.900m pavimentada com pedras, executada manualmente, com valas de drenagem em ambos os lados por todo percurso, em canaletas de concreto. É ligada diretamente à rodovia RJ-142.

É importante salientar a organização da documentação, principalmente ligada aos serviços prestados de arquitetura e engenharia, tanto nos projetos e sua execução. Segundo o responsável pela Ametista Participações S.A., o Sr. Shami Gur, houve a criação de uma Construtora (Ametista Engenharia 2005), que ficou responsável por todas as fases da construção, com funcionários exclusivamente trabalhando nessa obra, no período de 07 anos guiados sempre por Anotação de Responsabilidade Técnica (ART), assegurando que essas atividades são realizadas por profissionais habilitados e competentes. (O link em seguida mostra um exemplo desses ARTs adquiridos no decorrer deste projeto <https://tinyurl.com/y3kayjpa>).

LAUDO TÉCNICO

No período que visitei o complexo Regenes Hotel, havia uma obra do Estúdio de som (clique a seguir <https://tinyurl.com/y3qlupb4>), onde as festas acontecem no local, que estava sendo preparado para atender as normas acústicas, evitando a propagação do som a níveis aceitáveis, proporcionando conforto aos hóspedes e vizinhança, além de garantir festas sem restrições de horário e volume sonoro. Paralelamente havia a obra de acréscimo de mais 20 suítes, junto a edificação principal. Que executada, de forma limpa e dentro das normas da engenharia civil e de segurança do trabalho, amplia o número de suítes. (veja em seguida o link do projeto da ampliação do espaço <https://tinyurl.com/y4tte5ep>).

Atesto aqui, dentro dos meus 20 anos de experiência, ainda não ter visto um nível de organização administrativa, simples e funcional. Aliada a boas técnicas, nas áreas da arquitetura e engenharia, onde bons projetos e boa execução, permitiram-me verificar uma construção íntegra, sem patologias estruturais nas edificações e problemas aparentes no solo e muros de contenção, além de insegurança para usuários. É perceptível a fácil manutenção, a sustentabilidade em seu uso, a integração com meio ambiente e a possibilidade de ampliação do complexo, caso necessário.

Macaé, 07 de dezembro de 2020.

NEWTON EDUARDO APICELO DE MATOS
ARQUITETO E URBANISTA
CPF 041.158.037-03
CAU Nº A31520-6

NEWTON EDUARDO APICELO DE MATOS ARQUITETO & URBANISTA – ENG.º SEG. TRAB.

