

PARECER TÉCNICO

PROCESSO SEI Nº 23096.054343/2024-53

SOLICITANTE: PRO-REITORIA DE ASSUNTOS COMUNITARIOS (PRAC).

ASSUNTO: Cálculo dos Valores Estimados das Outorgas Onerosas. Locação dos espaços físicos dos Restaurantes Universitários da UFCG

I - RELATÓRIO

Síntese dos Fatos:

Cuida o presente parecer da análise solicitada pela PRO-REITORIA DE ASSUNTOS COMUNITÁRIOS DA UFCG concernente aos valores de locação de imóveis referentes à outorgas onerosas a serem cobradas pela Universidade. Ocorre que, no momento, a UFCG está desenvolvendo processo voltado à seleção e contratação de empresa especializada na prestação de Serviços de Alimentação e Nutrição nos Restaurantes Universitários desta Universidade, conforme consta no processo SEI/UFCG em epígrafe.

O processo iniciou após DOCUMENTO DE FORMALIZAÇÃO DA DEMANDA, nos termos ANEXO II – IN MPGD Nº. 05/2017, tendo como setor requisitante Pró-Reitoria de Assuntos Comunitários – PRAC

Ressalta-se que para subsidiar o EDITAL de seleção de prestadores desse serviço faz-se necessário à avaliação mercadológica relativa a cobrança de locação do ambiente cedido pela UFCG (no qual corresponde a estrutura física construída preteritamente pela Universidade).

Após regular tramitação técnica-administrativa, o Engenheiro que subscreve este parecer, procedeu os cálculos dos valores mercadológicos dos Restaurantes dos campi de CUITÉ, CAJAZEIRAS, SOUSA, POMBAL, utilizando para tanto a Normas Brasileiras Regulamentadoras (desenvolvidas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas-ABNT) NBR nº 14.653, nos termos que preconiza a legislação vigente.

Posteriormente, o PRO-REITOR da PRAC argumentou em despacho processual (**SEI nº 5283440**) quanto a observância de discrepância entre o valor estimado da cessão onerosa e a estimativa de custo total das refeições a serem licitadas quando utilizada a base de cálculo do preço por metro quadrado. Sugere-se uma proposta alternativa, como valor mínimo para a cessão onerosa, aplicando um percentual de 3% sobre a estimativa de faturamento mensal agrupado de cada restaurante e aponta a possibilidade de um alinhamento com a **NBR 5674/2012**, que trata dos requisitos de gestão de manutenção de

infraestrutura, promovendo, assim, o princípio da razoabilidade e favorecendo a economicidade.

É o sucinto relatório. Passamos à análise técnica.

II – DO PARECER

II.1 - Da Análise Técnica

Preliminarmente, cumpre esclarecer que o presente parecer limitar-se-á à questão eminentemente técnica-legal do objeto ora proposta e, aos aspectos relativos à normatização do tema, abstendo-se quanto aos aspectos administrativos, econômico-financeiros e quanto à outras questões não ventiladas ou que exijam o exercício de conveniência e discricionariedade da Administração.

A NBR 5674/2012 tem como objetivo estabelecer os procedimentos de orientação concernente a organização de um sistema de manutenção de edificações, de modo a garantir maior segurança estrutural, operacional e melhores condições de salubridade aos ocupantes. Desse modo, é possível atender aos requisitos funcionais relacionados a construção da Edificação, devendo-se atentar os planos de operação, uso e manutenção previstos.

Na introdução da Norma em tela consta que *“Estudos realizados em diversos países, para diferentes tipos de edificações, demonstram que os custos anuais envolvidos na operação e manutenção das edificações em uso variam entre 1% e 2% do seu custo inicial”*.

No entanto, não há nenhuma clara relação quanto aos procedimentos expostos na NBR 5674/2012 com o trabalho de AVALIAÇÃO DE IMOVEIS pertencente a UNIÃO, não sendo de bom procedimento que utilize-a como referência de preço de locação no caso de concessão onerosa.

Por outro lado, a legislação vigente estabelece que o valor de Mercado deve estar em conformidade com as metodologias apresentadas na Norma NBR nº 14653, tal qual foi procedida no trabalho desta Coordenação de Gestão do Patrimônio Imobiliário (CGPI) da Prefeitura Universitária PU/UFCG.

II.2 - Da metodologia aplicada

Para o cálculo do valor locativo do imóvel foi utilizada uma conjugação de métodos. Por meio do método evolutivo, com fulcro na NBR 14.653, foi calculado o valor venal do bem imóvel (benfeitoria e terreno). Por sua vez, o valor da retribuição financeira (locação) passou a ser calculado por analogia do cálculo da taxa de ocupação do imóvel da União, preceituado na

Instrução Normativa nº 01, de lavra da Superintendência do Patrimônio da União (e não mais pela correção da taxa SELIC dos últimos 10 anos).

O valor do terreno foi calculado através da multiplicação da área da Edificação (acrescido seus recuos laterais de expansão) pelo valor da planta genérica da cidade, considerando assim fração de terreno correspondente ao imóvel. Por sua vez, o valor da benfeitoria foi determinado pelo custo de sua reedição, considerando a área da Edificação, o coeficiente pleno e o valor do CUB (fornecido pelo SINDUSCON/PB, atentando para o fator de depreciação).

Tal metodologia foi empregada devido à inexistência de dados de mercado assemelhados suficientes para a aplicação do método comparativo direto dos dados de mercado (CDDM).

III - CONCLUSÃO

Do que consta exposto, cumpre salientar que a NBR/ABNT 4574 não apresenta referência para cálculo do valor que possa nortear a avaliação de imóvel e o valor de locação decorrente de locação de bem da União. Deve-se destacar a preservação dos cálculos pela metodologia aponta na NBR/ABNT nº 14.653.

A seguir são apresentados os valores de locação referentes aos 04 (quartos) Restaurantes Universitários avaliados. Por sua vez, os Laudos da Avaliação Mercadológica destas Edificações foram anexados ao processo em epígrafe:

RU do Campus CFP – **R\$ 2.880,94;**

RU do Campus CCJS- **R\$ 3.887,05;**

RU do Campus CCTA- **R\$ 4.380,15**

RU do Campus CES- **R\$ 4.006,37**

É o parecer, salvo melhor entendimento.



Vicente de Paula Teixeira Rocha

Engenheiro Civil – PU-UFCG Matrícula SIAPE 1691371-8

CREA nº180731065-5