



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
UNIVERSIDADE FEDERAL DE CAMPINA GRANDE

LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEIS

(Outorga onerosa de Bens públicos da União)

**CENTRO DE EDUCAÇÃO E SAÚDE
CAMPUS em CUITÉ/PB**

(Espaço físico instalado o restaurante universitário)

Campina Grande – PB

Abril 2025

Vicente de Paula Teixeira Rocha
Engenheiro Civil Avaliador – CREA 180.731.0655



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
UNIVERSIDADE FEDERAL DE CAMPINA GRANDE

AVALIAÇÃO DE VALOR DE OUTORGA ONEROSA DE UM IMÓVEL

Processo SEI nº 23096.054343/2024-53

1.0 – OBJETIVO

O presente Laudo tem como fito apresentar o justo e real valor da retribuição financeira pela outorga onerosa do espaço físico, onde encontra-se instalado o restaurante universitário no Campus do CENTRO DE EDUCAÇÃO E SAÚDE (CES) na cidade de CUITÉ/PB.

A outorga onerosa do espaço físico, delineado no processo licitatório em curso na PLATAFORMA SEI/UFCG, tem por objetiva a contratação de empresa especializada de atuação no ramo de serviços de alimentação e nutrição, de modo a atender os Restaurantes Universitários da Universidade Federal de Campina Grande, devendo a mesma utilizar a Edificação da UFCG, em pauta.

Neste Laudo de Avaliação presume-se que as dimensões constantes das documentações oferecidas estão corretas e que o título de propriedade é bom. Subentende-se que as informações fornecidas por terceiros são confiáveis.

2.0 – INTERESSADO

Pro-reitoria de Assuntos Comunitários (PRAC) da Universidade Federal de Campina Grande (UFCG).

3.0- FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

Vicente de Paula Teixeira Rocha
Engenheiro Civil Avaliador – CREA 180.731.0655



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
UNIVERSIDADE FEDERAL DE CAMPINA GRANDE

Este Laudo trata da avaliação mercadológica de imóvel buscando apresentar o valor da cobrança de locação para a outorga onerosa referente ao uso da Edificação RESTAURANTE UNIVERSITÁRIO, construído no campus do CENTRO DE EDUCAÇÃO E ENSINO (CES)/UFCG, no acesso Prof^{fa}. Maria Anita Furtado Coelho, localidade do Olho D'Água da Bica, a 2Km do centro do município de Cuité–PB, CEP 58175-000, e tem uma área de 80 hectares.

Deste modo, este laudo de avaliação mercadológica subsidia a Universidade Federal de Campina Grande (UFCG) na obtenção do valor a ser adotado na licitação alvo de processo SEI supracitado.

4.0 FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

O presente laudo técnico tem como fulcro os termos estabelecidos a Norma Brasileira de Regulamentação – **NBR 14653-1** (Avaliação de bens Parte 1: Procedimentos gerais) e **NBR 14653-2** (Avaliação de bens Parte 2: Imóveis urbanos), as Instruções Normativas **IN nº 01/2007** da Superintendência de Patrimônio da União (SPU) e suas referentes.

5.0- DESCRIÇÃO DA REGIÃO E DO CAMPUS II

O imóvel em avaliação está localizado na coordenada geográfica 6° 29'39"S 36° 09'31"W e altitude de 606 m, no bairro dos sitio Olho d'água, situado na área rural da cidade de CUITÉ/PB.

A região do campus dispõe de abastecimento de água e de energia elétrica (fornecido pela Energiza). É dotada de infraestrutura de acesso com ruas

Vicente de Paula Teixeira Rocha
Engenheiro Civil Avaliador – CREA 180.731.0655



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
UNIVERSIDADE FEDERAL DE CAMPINA GRANDE

pavimentadas. O esgotamento da região do Campus é feito por meio de fossa séptica.

O CES é dotado de 4 unidades acadêmicas. A Unidade Acadêmica de Biologia e Química (UABQ) oferece os cursos voltados para a área de educação, são as seguintes licenciaturas: Ciências Biológicas; Química; A Unidade Acadêmica de Física e Matemática (UAFM) oferece os cursos de Física; Matemática; A Unidade Acadêmica de Saúde (UAS) oferece os cursos de voltados para a área de saúde, são os seguintes bacharelados: Farmácia; Nutrição; Por fim a Unidade Acadêmica de Enfermagem (UAENFE) oferece o curso de Bacharelado em Enfermagem.



Foto 1-Panorâmica da Região Campus do CES/UFCG Fonte: Site UFCG



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
UNIVERSIDADE FEDERAL DE CAMPINA GRANDE



Foto 2- -Panorâmica do Campus do CES/UFCC Fonte: Google Earth



Foto 3- Pórtico de entrada do Campus da UFCC/Cuité

Vicente de Paula Teixeira Rocha
Engenheiro Civil Avaliador – CREA 180.731.0655



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
UNIVERSIDADE FEDERAL DE CAMPINA GRANDE

6.0 – IDENTIFICAÇÃO DE BEM AVALIADO

O Projeto Arquitetônico do Restaurante Universitário, do campus CES/UFCG em CUITÉ, foi construído em elaborado em 2011. O principal propósito do RU é o atendimento das necessidades da comunidade acadêmica do Campus.

A Edificação do RU do campus do CES/UFCG na cidade de CUITÉ foi construído com pavimento único, de porte mediano e isolado, facilitando o acesso individualizado dos fornecedores e funcionários. Disponibiliza acesso exclusivo ao refeitório pelos comensais, com área interna coberta para proteção e segurança da fila e controle interno por catraca.

O imóvel em estudo consta de terreno de expansão, sendo dotado dos ambientes: atendimento ao público, higiene pessoal, controle, distribuição, refeitório, sala da nutricionista, lavagem de bandeja, pré-preparo, câmara de frios, despensa, depósitos de material de limpeza, refeitório, e outros espaços físicos.

O material utilizado no processo construtivo foi: Piso de granilite polido e=10mm, com juntas de PVC formando quadros de 1x1m; Rodapé em granilite; Alvenaria de tijolo cerâmico furado revestido com argamassa de cimento e pintado com tinta acrílica na cor branca; estrutura em concreto armado. No caso de áreas molhadas (como os casos dos sanitários) os pisos e paredes são revestidas de cerâmica esmaltada de 30x30 cm, na cor branca. Cobertura em telha em fibrocimento com estrutura de madeira. Dispõe ainda de portas e janelas em madeira, vidro e alumínio.

Vicente de Paula Teixeira Rocha
Engenheiro Civil Avaliador – CREA 180.731.0655



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
UNIVERSIDADE FEDERAL DE CAMPINA GRANDE

Essa Edificação (com idade de 14 anos de construção) apresenta-se em estado de manutenção e conservação médio, necessitando de pequenas intervenções.

A pintura apresenta necessidade de manutenção para ocupação. Não foram observadas existências de infiltração de água pela cobertura que mereçam destaques. O piso e as esquadrias apresentam-se com desgastes pequenos. Ademais, não foram verificados maiores problemas estruturais e nem na instalação elétrica.

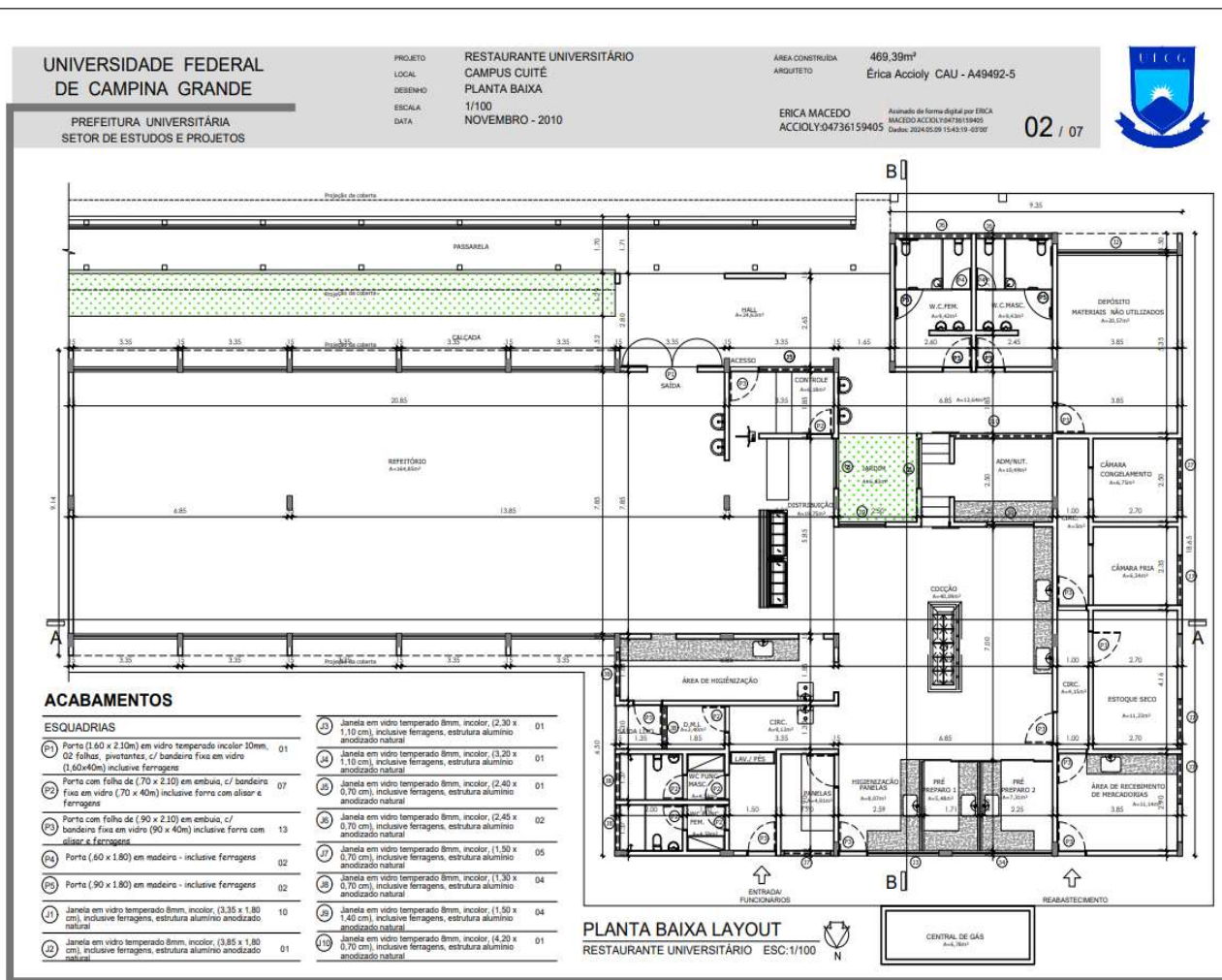


Foto 4- Planta Baixa da Edificação RU do CES/UFCG. Fonte: PU/UFCG

Vicente de Paula Teixeira Rocha
Engenheiro Civil Avaliador – CREA 180.731.0655



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
UNIVERSIDADE FEDERAL DE CAMPINA GRANDE



Foto 5- Fachada principal do Restaurante. Fonte: O AUTOR

A edificação é servida por infra-estrutura oferecida pela Universidade e Concessionárias Locais, tais como: (1) Energia Elétrica; (2) Rede de abastecimento de água; (3) Iluminação Externa; (4) Coleta de lixo; (5) Pavimentação.

7.0 – METODOLOGIA AVALIATÓRIA

O valor locativo do imóvel foi calculado através da conjugação de métodos. Por meio do método evolutivo¹ foi calculado o valor venal do bem imóvel (benfeitoria e terreno). Por sua vez, o valor da retribuição financeira foi calculado por analogia da taxa de ocupação de imóvel da União.²

O valor do terreno foi calculado pela multiplicação da área da Edificação (acrescido seus recuos laterais de expansão) com o valor da planta genérica da cidade, considerando uma fração de terreno correspondente ao imóvel. Por sua vez, o valor

Vicente de Paula Teixeira Rocha
Engenheiro Civil Avaliador – CREA 180.731.0655



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
UNIVERSIDADE FEDERAL DE CAMPINA GRANDE

da benfeitoria foi determinado pelo custo de reedição, considerando a área da Edificação, o CUB (fornecido pelo SINDUSCON/PB)⁴ 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.

8.0 – AVALIAÇÃO

O valor do Imóvel é calculado a partir da soma do Valores do Terreno e da benfeitoria, considerando sobre esta soma o FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO (FC).

$$V_{total} = (V_{terreno} + V_{benfeitoria}) * FC$$

8.1 Valor do Terreno ($V_{terreno}$)

Conforme LEI N° 950/2012⁴, o imóvel rural localizado no sítio olho d'água faz parte do setor fiscal 13. Assim considerado, o imóvel rural tem valor equivalente a R\$ 4.000,00/hct (fazendo a equivalência de hct para m² seria o equivalente a 1 hct = 10.000 m²) de forma que o valor será de R\$ 0,40/m² ($P_{m^2}T$) em 2012. Fazendo a correção deste valor pela IGPM/FGV⁵ o valor corrigido será de R\$ 0,97/m².

$$V_{Ter} = A_{Ter} \times P_{m^2}T = 681,98 \text{ m}^2 * R\$ 0,97 = R\$ 661,52$$

Importa a edificação no valor do terreno em **R\$ 661.52**

8.2 Valor da Edificação ($V_{benfeit}$)



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
UNIVERSIDADE FEDERAL DE CAMPINA GRANDE

O valor da benfeitora ($V_{benfeit}$) é o resultado da multiplicação da área equivalente da Edificação (A_{equiv}), pelo coeficiente pleno (K_p . Onde deve constar equipamentos, fundação e BDI) e pelo CUB (fornecido pelo SINDUSCON/PB) considerando sua depreciação (F_d . Calculado a partir e observação em vistoria predial realizada na Edificação).

$$V_{BENFEIT} = A_{equiv} * K_p * CUB * Fd = 444,70 m^2 * 1,35 * R\$ 1.807,89 * 0,8853 = \underline{R\$ 960.867,19}$$

Importa a edificação no valor da Benfeitoria em **R\$ 960.867,19**

8.3 Valor Total do Bem Imóvel

O VALOR TOTAL DO IMÓVEL em estudo a importância é calculado pela equação:

$$V_{total} = (V_{terreno} + V_{benfeitoria}) * FC = (661,52 + 960.867,19) * 1 \\ = R\$ 961.528,71$$

E consta da importância de **R\$ 961.528,71**

9.0 – VALOR DA LOCAÇÃO DO IMÓVEL

Para encontrar o valor da retribuição financeira para a outorga onerosa do bem imobiliário, tomou-se por base a avaliação financeira do imóvel usando como analogia a taxa de ocupação (receita patrimonial decorrente da ocupação regular de imóvel da União) nos termos estabelecidos na Instrução Normativa nº 01/2007,

Vicente de Paula Teixeira Rocha
Engenheiro Civil Avaliador – CREA 180.731.0655



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
UNIVERSIDADE FEDERAL DE CAMPINA GRANDE

estabelecida pela Superintendência do Patrimônio da União (SPU). Ao valor do bem aplica-se a alíquota de 5% (cinco por cento)².

Assim exposto, calcula-se a retribuição anual do imóvel (R_{anual}) e a retribuição mensal do imóvel (R_{mensal}) da seguinte forma:

Retribuição anual do imóvel (R_{a})

$$R_{\text{a}} = R\$ 961.528,71 \times 0,05$$

$$R_{\text{a}} = R\$ 48.076,12 \text{ (Quarenta e oito mil, setenta e seis reais e doze centavos).}$$

Retribuição Mensal (R_{m})

$$R_{\text{m}} = R_{\text{a}}/12$$

$$R_{\text{m}} = R\$ 4.006,37 \text{ (Quatro mil, seis reais e trinta e sete centavos)}$$

10.0 – CONCLUSÃO

Levando em consideração a localização, a característica e área do imóvel, a natureza, o estado de conservação, os elementos disponíveis e pesquisados, concluímos que o valor encontrado de **R\$ 4.006,37**, é justo e atual, estando compatível com o mercado imobiliário local e o momento econômico.

Esta é a nossa Avaliação.

Campina Grande, 02 de Abril de 2025.

Vicente de Paula Teixeira Rocha

Engenheiro Civil – PU-UFCG Matrícula SIAPE 1691371-8

CREA nº180731065-5

Vicente de Paula Teixeira Rocha
Engenheiro Civil Avaliador – CREA 180.731.0655



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
UNIVERSIDADE FEDERAL DE CAMPINA GRANDE

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

1. ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14653-2: Avaliação de bens-Parte 2- Imóveis Urbanos - RIO DE JANEIRO, 2004, 62p;
2. Instrução Normativa 01/2007, Dispõe sobre o lançamento e a cobrança de créditos originados em Receitas Patrimoniais. SECRETÁRIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO,
3. Planta genérica de valores de CUITÉ. Lei Municipal nº 950, de 31 de dezembro de 2012;
4. SINDUSCON/PB página eletrônica <https://sindusconpb.com.br/wp-content/uploads/2024/03/CUB-FEV.24.pdf> acessado em 26/03/2025.
5. Calculadora cidadão do BANCO CENTRAL DO BRASIL.
<https://www3.bcb.gov.br/CALCIDADAO/publico/corrigirPorIndice.do?method=corrigirPorIndice> acessado em 28/03/2025

Vicente de Paula Teixeira Rocha
Engenheiro Civil Avaliador – CREA 180.731.0655



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
UNIVERSIDADE FEDERAL DE CAMPINA GRANDE

ANEXO ÚNICO – REGISTRO FOTOGRÁFICO



Foto 6- Fachada Lateral. Fonte: O AUTOR



Foto 7- Fundos da Edificação. Fonte: O AUTOR

Vicente de Paula Teixeira Rocha
Engenheiro Civil Avaliador – CREA 180.731.0655



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
UNIVERSIDADE FEDERAL DE CAMPINA GRANDE



Foto 8- Refeitório mesas. Fonte: O AUTOR



Foto 9- Refeitório Lavatório. Fonte: O AUTOR



**MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO – MEC
UNIVERSIDADE FEDERAL DE CAMPINA GRANDE – UFCG
PREFEITURA UNIVERSITÁRIA – PU
COORDENAÇÃO DE GESTÃO DO PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO - CGPI**



Foto 10- Cozinha e Pre-preparo. Fonte: O AUTOR



Foto11- Cozinha e Pre-preparo. Fonte: O AUTOR

Vicente de Paula Teixeira Rocha
Engenheiro Civil Avaliador – CREA 180.731.0655



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
UNIVERSIDADE FEDERAL DE CAMPINA GRANDE

LAUDO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEIS

(Concessão onerosa de Bens públicos da
União)

**CENTRO DE CIÊNCIAS E TECNOLOGIA ALIMENTAR
CAMPUS POMBAL/PB**

(Espaço físico instalado o restaurante universitário)



Campina Grande – PB

Abril 2025

Vicente de Paula Teixeira Rocha
Engenheiro Civil Avaliador – CREA 180.731.0655



AVALIAÇÃO DE VALOR DE OUTORGA ONEROSA DE UM IMÓVEL

Processo SEI nº 23096.054343/2024-53

1.0 – OBJETIVO

Este Laudo tem como propósito identificar o justo e real valor da retribuição financeira pela concessão através de outorga onerosa de espaço físico, onde encontra-se o restaurante universitário no Campus do CENTRO DE CIÊNCIAS E TECNOLOGIA ALIMENTAR (CCTA) na cidade de POMBAL/PB.

A outorga onerosa do espaço físico, objeto de processo licitatório tramitando no SEI/UFCG, objetiva a contratação de empresa especializada no ramo de Serviços de Alimentação e Nutrição, devendo atender os Restaurantes Universitários da Universidade Federal de Campina Grande, devendo a mesma utilizar a Edificação da UFCG, em pauta.

No Laudo de Avaliação apresentado presume-se que as dimensões constantes das documentações oferecidas estão corretas e que o título de propriedade é bom. Subentende-se que as informações fornecidas por terceiros são confiáveis.

2.0 – INTERESSADO

Pro-reitoria de Assuntos Comunitários (PRAC) da Universidade Federal de Campina Grande (UFCG).

3.0- FINALIDADE DA AVALIAÇÃO

Este Laudo cuida da avaliação mercadológica de imóvel visando apresentar o valor da cobrança de locação para concessão onerosa concernente à utilização da Edificação RESTAURANTE UNIVERSITÁRIO, construído no campus do CENTRO DE CIÊNCIAS E TECNOLOGIA ALIMENTAR (CCTA)/UFCG, situada na situada na Rua Jairo Vieira Feitosa, 1770, Bairro Pereiros, Pombal-PB, 58.840-000, Brasil.



Deste modo, este laudo de avaliação mercadológica subsidia a Universidade Federal de Campina Grande (UFCG) na obtenção do valor a ser adotado na licitação alvo de processo SEI supracitado.

4.0 FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

O presente laudo técnico tem como fulcro os termos estabelecidos a Norma Brasileira de Regulamentação – **NBR 14653-1** (Avaliação de bens Parte 1: Procedimentos gerais) e **NBR 14653-2** (Avaliação de bens Parte 2: Imóveis urbanos), as Instruções Normativas **IN nº 01/2007** da Superintendência de Patrimônio da União (SPU) e suas referentes.

5.0- DESCRIÇÃO DA REGIÃO E DO CAMPUS II

O imóvel em avaliação está localizado na coordenada geográfica 6°46'58"S 37°48'06"W e altitude de 193 m, no bairro dos Pereiros, situado na área periférica da cidade de POMBAL/PB. Nas proximidades do imóvel consta a área densamente habitada com residências de médio e baixo padrão e vê-se diversos equipamentos de ensino (a exemplo do CAIC, Escola Newton Seixa, Escola Belarmino da França, outras) de saúde (UP 24 horas), de tratamento de esgoto, bem como o Rio Piancó.

A região do campus dispõe de abastecimento de água (fornecido pela concessionária municipal) e de energia elétrica (fornecido pela Energiza). É dotada de infraestrutura de acesso com ruas pavimentadas. O esgotamento da região do Campus é feito por meio de fossa séptica.

O CENTRO CCTA é dotado de 3 unidades acadêmicas: Ciências Agrárias (UAGRA), Ciências e Tecnologia Ambiental (UACTA), Tecnologia de Alimentos (UATA), sendo ministrados os cursos de graduação: Agronomia, Engenharia Ambiental, Engenharia Civil, Engenharia de Alimentos.



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
UNIVERSIDADE FEDERAL DE CAMPINA GRANDE



Foto 1- Panorâmica do Campus do CCTA/UFCG
Fonte: Google Earth



Foto 2- Pórtico do Campus CCTA/UFCG. Fonte: Site da UFCG.

6.0 – IDENTIFICAÇÃO DE BEM AVALIADO

O Projeto Arquitetônico do Restaurante Universitário, do campus CCTA/UFCG, em POMBAL, foi elaborado em 2013, com execução da obra em 2014. O principal propósito do RU é o atendimento das necessidades da comunidade acadêmica do Campus.

A Edificação do RU do campus do CCTA/UFCG na cidade de POMBAL foi construído com pavimento único, de porte mediano e isolado, facilitando o acesso individualizado dos fornecedores e funcionários. Disponibiliza acesso exclusivo ao refeitório pelos comensais, com área interna coberta para proteção e segurança da fila e controle interno por catraca.

O imóvel em estudo consta de terreno de expansão, sendo dotado dos ambientes: atendimento ao público, higiene pessoal, controle, distribuição, refeitório, sala da nutricionista, lavagem de bandeja, pré-preparo, câmara de frios, despensa, depósitos de material de limpeza, refeitório, e outros espaços físicos.

Vicente de Paula Teixeira Rocha

Engenheiro Civil Avaliador – CREA 180.731.0655



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
UNIVERSIDADE FEDERAL DE CAMPINA GRANDE

O material utilizado no processo construtivo foi: Piso de granilite polido $e=10\text{mm}$, com juntas de PVC formando quadros de $1\text{x}1\text{m}$; Rodapé em granilite; Alvenaria de tijolo cerâmico furado revestido com argamassa de cimento e pintado com tinta acrílica na cor branca; estrutura em concreto armado. No caso de áreas molhadas (como os casos dos sanitários) os pisos e paredes são revestidas de cerâmica esmaltada de $30\text{x}30\text{ cm}$, na cor branca. Cobertura em telha em fibrocimento com estrutura de madeira. Dispõe ainda de portas e janelas em madeira, vidro e alumínio.

Essa Edificação (com idade de 10 anos de construção) apresenta-se em estado de manutenção e conservação médio, necessitando de pequenas manutenções.

A pintura encontra-se em condições ruins. Não foram observadas existências de infiltração de água pela coberta que mereçam destaques. O piso e as esquadrias apresentam-se com desgastes pequenos. Ademais, não foram verificados maiores problemas estruturais e nem na instalação elétrica.

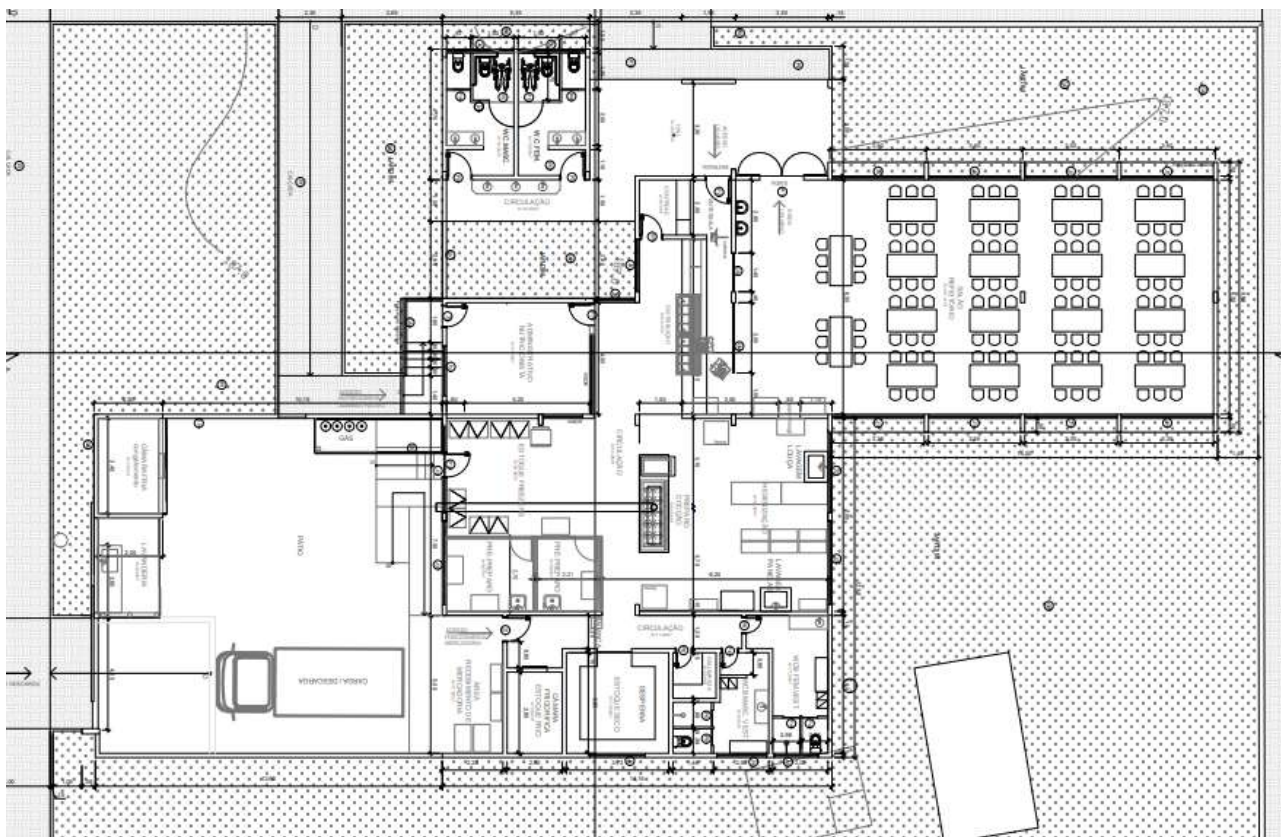


Foto 3- Planta Baixa da Edificação RU do CCTA/UFCG. Fonte: PU/UFCG



A edificação é servida por infra-estrutura oferecida pela Universidade e Concessionárias Locais, tais como: (1) Energia Elétrica; (2) Rede de abastecimento de água; (3) Iluminação Externa; (4) Coleta de lixo; (5) Pavimentação.

7.0 – METODOLOGIA AVALIATÓRIA

O valor locativo do imóvel foi calculado através da conjugação de métodos. Por meio do método evolutivo¹ foi calculado o valor venal do bem imóvel (benfeitoria e terreno). Por sua vez, o valor da retribuição financeira foi calculado por analogia da taxa de ocupação de imóvel da União.²

O valor do terreno foi calculado pela multiplicação da área da Edificação (acrescido seus recuos laterais de expansão) com o valor da planta genérica da cidade, considerando uma fração de terreno correspondente ao imóvel. Por sua vez, o valor da benfeitoria foi determinado pelo custo de reedição, considerando a área da Edificação, o CUB (fornecido pelo SINDUSCON/PB)⁴ 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.

8.0 – AVALIAÇÃO

O valor do Imóvel é calculado a partir da soma do Valores do Terreno e da benfeitora, considerando sobre esta soma o FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO (FC).

$$V_{total} = (V_{terreno} + V_{benfeitoria}) * FC$$

8.1 Valor do Terreno ($V_{terreno}$)

Conforme Lei Municipal de Pombal, nº 2055 de 2022 que institui a planta genérica de valores de Pombal, e levando em consideração o Art. 2º§ 2º para os imóveis não se encontra cadastrado na tabela I da supracitada, deve-se levar em conta os valores equivalentes aos imóveis lindeiros, guardadas as diferenças físicas. No caso do terreno da UFCG em Pombal pode-se tomar como referência a RUA ANCHIETA FERREIRA DE ALENCAR no qual seu valor (P_{tm^2}) é de R\$ 329,71/m² (em valor atualizado pelo IPCA⁵).



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
UNIVERSIDADE FEDERAL DE CAMPINA GRANDE

Conforme Art. 2º§ 1º da supracitada Lei, para o cálculo do valor do terreno será considerado 30% do valor constante da tabela do Anexo I da mesma. Desta forma teremos:

$$V_{Ter} = P_{tm^2} \times A_{equiv}$$

$$V_{Ter} = R\$ 329,71 \times 30\% \times 1.008m^2 = V_{Ter} = R\$ 99.704,30.$$

Importa o terreno no valor ($V_{Terreno}$) de R\$ **99.704,30**

8.2 Valor da Edificação ($V_{benfeit}$)

O valor da benfeitora ($V_{benfeit}$) é o resultado da multiplicação da área equivalente da Edificação (A_{equiv}), pelo coeficiente pleno (K_p . Onde deve constar equipamentos, fundação e BDI) e pelo CUB (fornecido pelo SINDUSCON/PB) considerando sua depreciação (F_d . Calculado a partir e observação em vistoria predial realizada no dia 05/02/2025).

$$V_{BENFEIT} = A_{equiv} * K_p * CUB * F_d = 444,70 m^2 * 1,35 * R\$ 1.807,89 * 0,8767 =$$

R\$ 951.533,11

Importa a edificação no valor ($V_{benfeit}$) de **R\$ 951.533,11**

8.3 Valor Total do Bem Imóvel

O VALOR TOTAL DO IMÓVEL em estudo a importância é calculado pela equação:

$$V_{total} = (V_{terreno} + V_{benfeitoria}) * FC = (99.704,30 + 951.533,11) * 1 = R\$ 1.051.237,41$$

E consta da importância **de R\$ 1.051.237,41**.

9.0 – VALOR DA LOCAÇÃO DO IMÓVEL

Para encontrar o valor da retribuição financeira para a outorga onerosa do bem imobiliário, tomou-se por base a avaliação financeira do imóvel usando como analogia a taxa de ocupação (receita patrimonial decorrente da ocupação regular de imóvel da União) nos termos estabelecidos na Instrução Normativa nº 01/2007, estabelecida pela



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
UNIVERSIDADE FEDERAL DE CAMPINA GRANDE

Superintendência do Patrimônio da União (SPU). Ao valor do bem aplica-se a alíquota de 5% (cinco por cento)².

Assim exposto, calcula-se a retribuição anual do imóvel (R_{anual}) e a retribuição mensal do imóvel (R_{mensal}) da seguinte forma:

Retribuição anual do imóvel (R_a)

$$R_a = R\$ 1.51,237,41 \times 0,05$$

$R_a = R\$ 52.561,87$ (Cinquenta e dois mil, quinhentos e sessenta e um reais e oitenta e sete centavos).

Retribuição Mensal (R_m)

$$R_m = R_a / 12$$

$R_m = R\$ 4.380,15$ (Quatro mil, trezentos e oitenta reais e quinze centavos)

10.0 – CONCLUSÃO

Levando em consideração a localização, a característica e área do imóvel, a natureza, o estado de conservação, os elementos disponíveis e pesquisados, concluímos que o valor encontrado de **R\$ 4.380,15**, é justo e atual, estando compatível com o mercado imobiliário local e o momento econômico.

Esta é a nossa Avaliação.

Campina Grande, 02 de Abril de 2025.

Vicente de Paula Teixeira Rocha

Engenheiro Civil – PU-UFCG Matrícula SIAPE 1691371-8

CREA nº180731065-5

Vicente de Paula Teixeira Rocha

Engenheiro Civil Avaliador – CREA 180.731.0655



REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

1. ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14653-2: Avaliação de bens- Parte 2- Imóveis Urbanos - RIO DE JANEIRO, 2004, 62p;
2. Instrução Normativa 01/2007, Dispõe sobre o lançamento e a cobrança de créditos originados em Receitas Patrimoniais. SECRETÁRIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO,
3. Planta genérica de valores de POMBAL. Lei Municipal nº 2.055, de 18 abril de 2022;
4. SINDUSCON/PB página eletrônica <https://sindusconpb.com.br/wp-content/uploads/2024/03/CUB-FEV.24.pdf> acessado em 26/03/2025.
5. Calculadora cidadão do BANCO CENTRAL DO BRASIL.
<https://www3.bcb.gov.br/CALCIDADAO/publico/corrigirPorIndice.do?method=corrigirPorIndice> acessado em 28/03/2025



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
UNIVERSIDADE FEDERAL DE CAMPINA GRANDE

ANEXO ÚNICO – REGISTRO FOTOGRÁFICO



Foto 4: Fachada frontal



Foto 5: Atendimento

Vicente de Paula Teixeira Rocha
Engenheiro Civil Avaliador – CREA 180.731.0655



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
UNIVERSIDADE FEDERAL DE CAMPINA GRANDE



Foto 6: Refeitório



Foto 7: Cozinha



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
UNIVERSIDADE FEDERAL DE CAMPINA GRANDE



Foto 8: Sala da nutricionista



MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO – MEC
UNIVERSIDADE FEDERAL DE CAMPINA GRANDE – UFCG
PREFEITURA UNIVERSITÁRIA – PU
COORDENAÇÃO DE GESTÃO DO PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO - CGPI



Foto 9: Armazem de Secos



Foto 10: Banheiros



MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO – MEC
UNIVERSIDADE FEDERAL DE CAMPINA GRANDE – UFPG
PREFEITURA UNIVERSITÁRIA – PU
COORDENAÇÃO DE GESTÃO DO PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO - CGPI

Laudo de Avaliação Mercadológica de Imóveis

(Concessão onerosa de Bens públicos da União)

CENTRO DE CIÊNCIAS JURÍDICAS E SOCIAIS(CCJS)

CAMPUS II em SOUSA/PB

(Espaço físico instalado o restaurante universitário)

Processo SEI nº 23096.054343/2024-53

Campina Grande – PB

Abril 2025

Vicente de Paula Teixeira Rocha

Engenheiro Civil Avaliador – CREA 180.731.0655



MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO – MEC
UNIVERSIDADE FEDERAL DE CAMPINA GRANDE – UFCG
PREFEITURA UNIVERSITÁRIA – PU
COORDENAÇÃO DE GESTÃO DO PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO - CGPI

AVALIAÇÃO DE VALOR DE OUTORGA ONEROSA DE UM IMÓVEL

1.0 – OBJETIVO

Este Laudo tem por objetivo apresentar o justo e real valor da retribuição financeira pela concessão por outorga com oneração de espaço físico, onde encontra-se instalado o restaurante universitário no Campus II do CENTRO DE CIÊNCIAS JURIDICAS E SOCIAL(CCJS) em SOUSA/PB.

A outorga onerosa do espaço físico, que será alvo de processo licitatório, visa a escolha e contratação de empresa especializada na prestação de Serviços de Alimentação e Nutrição, buscando atender os Restaurantes Universitários da Universidade Federal de Campina Grande, devendo a empresa utilizar a Edificação da UFCG, em tela.

No Laudo de Avaliação apresentado presume-se que as dimensões constantes das documentações oferecidas estão corretas e que o título de propriedade é bom. Subentende-se que as informações fornecidas por terceiros são confiáveis.

2.0 – INTERESSADO

Pró-Reitoria de Assuntos Comunitários da Universidade Federal de Campina Grande (UFCG).

3.0- OBJETIVO DE AVALIAÇÃO

Trata-se de avaliação de imóveis para identificar o valor da cobrança de locação em razão de concessão onerosa da Edificação RESTAURANTE UNIVERSITÁRIO, construído no campus II do CENTRO DE CIÊNCIAS JURIDICAS E SOCIAL -CCJS/UFCG, situada na Rodovia Governador Antônio Mariz, BR-230, Fazenda Cezário, Sousa - PB, CEP: 58.800-000, na região circunvizinhança do MUTIRÃO. Deste modo, este laudo de avaliação mercadológica subsidia a Universidade Federal de Campina Grande (UFCG) na obtenção do valor a ser adotado no processo licitatório alvo de processo supracitado.



MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO – MEC
UNIVERSIDADE FEDERAL DE CAMPINA GRANDE – UFCG
PREFEITURA UNIVERSITÁRIA – PU
COORDENAÇÃO DE GESTÃO DO PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO - CGPI

4.0 FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

*O presente laudo técnico tem como fulcro os termos estabelecidos a Norma Brasileira de Regulamentação – **NBR 14653-1** (Avaliação de bens Parte 1: Procedimentos gerais) e **NBR 14653-2** (Avaliação de bens Parte 2: Imóveis urbanos), as Instruções Normativas **IN nº 01/2007** da Superintendência de Patrimônio da União (SPU) e suas referentes.*

5.0- DESCRIÇÃO DA REGIÃO E DO CAMPUS II

O imóvel em avaliação está localizado na coordenada geográfica 6°47'00"S 38°16'10"W e altitude de 235 m, no bairro Mutirão, situado na área rural da cidade de SOUSA – PB. Nas proximidades do imóvel consta a implantação de loteamentos residenciais de médio e baixo padrão. O bairro apresenta média ocupação populacional com médio padrão de construção.

A região do campus dispõe de abastecimento de água (fornecido pela concessionária municipal) e de energia elétrica (fornecido pela Energiza). É dotada de infraestrutura de acesso com ruas pavimentadas, mas não tem linha de ônibus municipal. O esgotamento da região do Campus é feito por meio de fossa séptica.

O CCJS é dotado de 2 unidades acadêmicas: Unidade Acadêmica de Direito (UAD) e a Unidade Acadêmica de Ciências Contábeis (UACC), sendo ministrados os cursos de graduação: Administração; Ciências Contábeis; Direito e Serviço Social.



MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO – MEC
UNIVERSIDADE FEDERAL DE CAMPINA GRANDE – UFPG
PREFEITURA UNIVERSITÁRIA – PU
COORDENAÇÃO DE GESTÃO DO PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO - CGPI

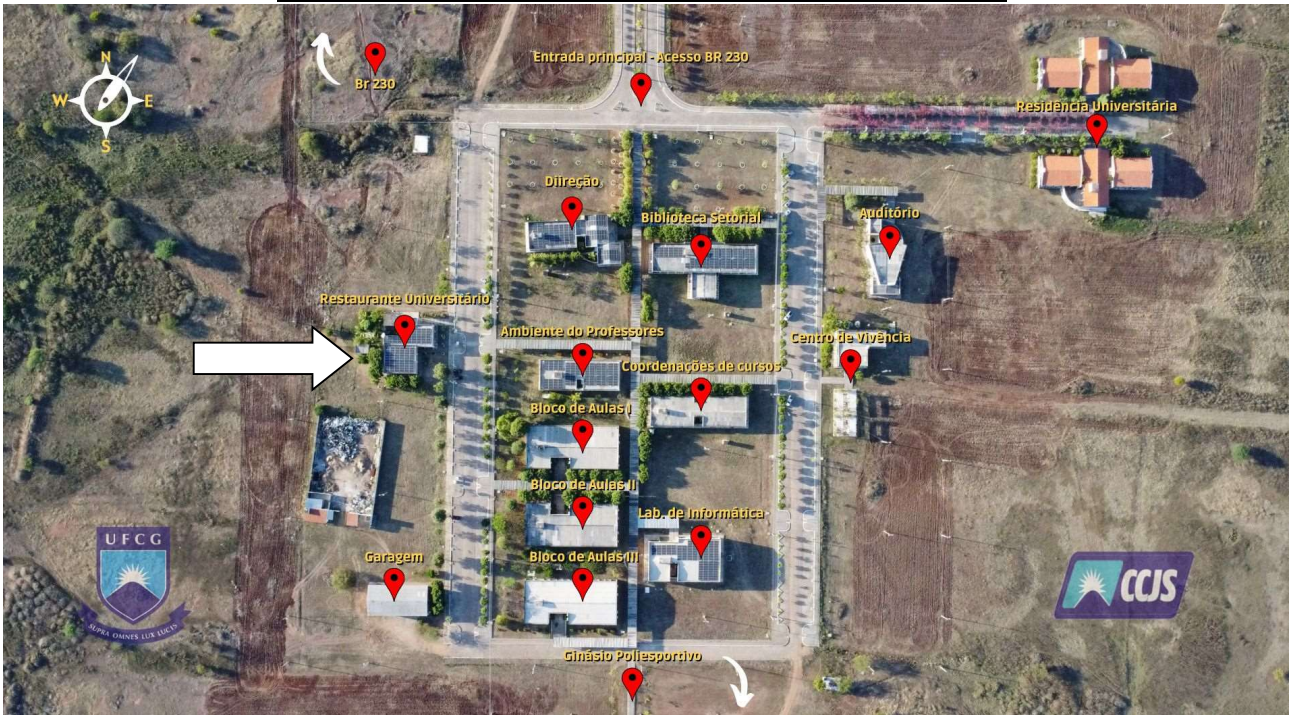


Foto 1- Campus II da UFPG/CCJS. Vista Panorâmica
Fonte: Site da UFPG



Foto 2- Campus II da UFPG/CCJS. Vista Pórtico. Fonte: Site da UFPG.



MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO – MEC
UNIVERSIDADE FEDERAL DE CAMPINA GRANDE – UFPG
PREFEITURA UNIVERSITÁRIA – PU
COORDENAÇÃO DE GESTÃO DO PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO - CGPI

6.0 – IDENTIFICAÇÃO DE BEM AVALIADO

O Projeto Arquitetônico do Restaurante Universitário, do campus II da UFPG em Sousa, foi elaborado em 2008, com execução da obra em 2012. O principal propósito do RU é o atendimento das necessidades da comunidade acadêmica do campus do CCJS.

A Edificação do RU do campus II da UFPG em SOUSA foi construído com pavimento único, de porte mediano e isolado, facilitando o acesso individualizado dos fornecedores e funcionários. Disponibiliza acesso exclusivo ao refeitório pelos comensais, com área interna coberta para proteção e segurança da fila e controle interno por catraca.

O imóvel em estudo consta de terreno de expansão, sendo dotado dos ambientes: para atendimento ao público, higiene pessoal, controle, distribuição, refeitório, sala da nutricionista, lavagem de bandeja, pré-preparo, câmara de frios, despensa, depósitos de material de limpeza, refeitório, e outros espaços físicos.

O material utilizado no processo construtivo foi: Piso de granilite polido e=10mm, com juntas de PVC formando quadros de 1x1m; Rodapé em granilite; Alvenaria de tijolo cerâmico furado revestido com argamassa de cimento e pintado com tinta acrílica na cor branca; estrutura em concreto armado. No caso de áreas molhadas (como sanitários) os pisos e paredes são revestidas de cerâmica esmaltada de 30x30 cm, na cor branca. Cobertura em telha fibrocimento com estrutura de madeira. Dispõe ainda de portas e janelas em madeira, vidro e alumínio.

Essa Edificação (com idade de 12 anos de construção) apresenta-se em estado de manutenção e conservação médio, necessitando de pequenas manutenções.

A pintura encontra-se em condições muito ruins. Não foram observadas existências de infiltração de água pela cobertura que mereçam destaque. O piso e as esquadrias apresentam-se com pequenos desgastes. Por sua vez, não foram observados maiores problemas estruturais e nem na instalação elétrica.



MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO – MEC
UNIVERSIDADE FEDERAL DE CAMPINA GRANDE – UFCG
PREFEITURA UNIVERSITÁRIA – PU
COORDENAÇÃO DE GESTÃO DO PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO - CGPI

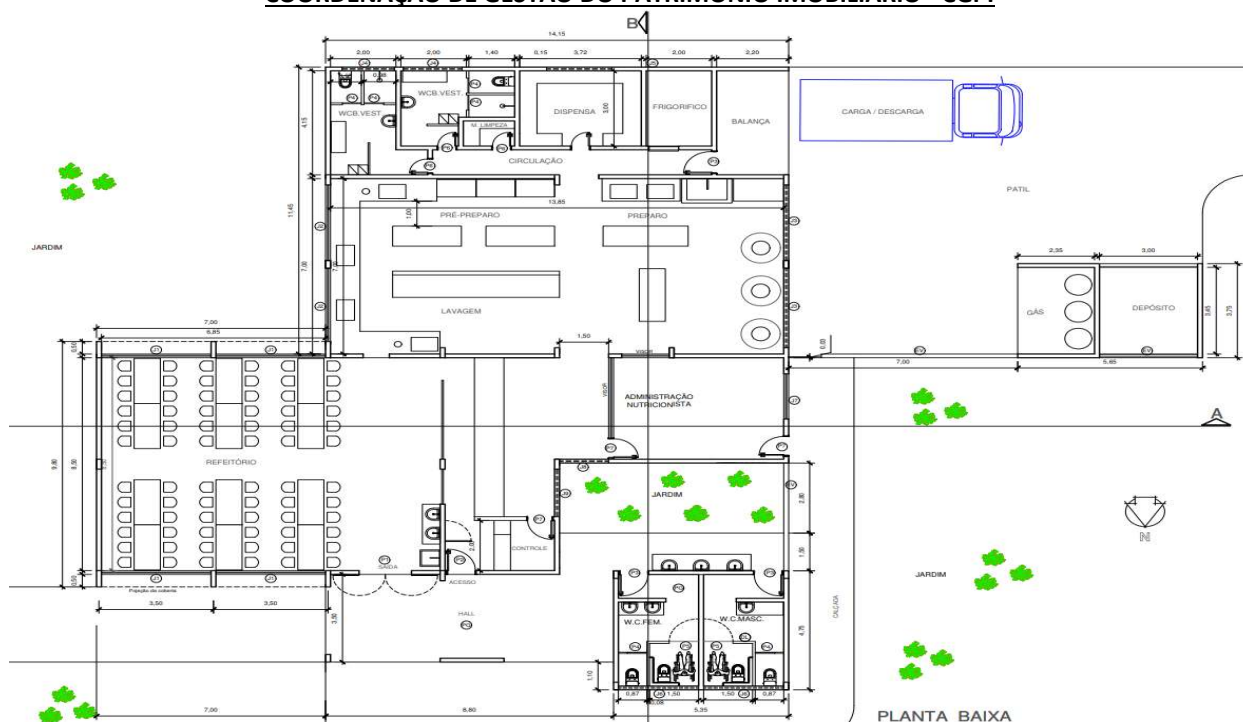


Foto 3- Planta Baixa da Edificação. Fonte: PU/UFCG

A edificação é servida por infra-estrutura oferecida pela Universidade e Concessionárias Locais, tais como: (1) Energia Elétrica; (2) Rede de abastecimento de água; (3) Iluminação Externa; (4) Coleta de lixo; (5) Pavimentação.

7.0 – METODOLOGIA AVALIATÓRIA

O valor locativo do imóvel foi calculado através da conjugação de métodos. Por meio do método evolutivo¹ foi calculado o valor venal do bem imóvel (benfeitoria e terreno). Por sua vez, o valor da retribuição financeira foi calculado por analogia da taxa de ocupação de imóvel da União.²

O valor do terreno foi calculado pela multiplicação da área da Edificação (acrescido seus recuos laterais de expansão) com o valor da planta genérica da cidade, considerando a fração de terreno correspondente ao imóvel. Por sua vez, o valor da benfeitoria foi determinado pelo custo de reedição, considerando a área da Edificação, o CUB (fornecido pelo SINDUSCON/PB)⁴ 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.



MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO – MEC
UNIVERSIDADE FEDERAL DE CAMPINA GRANDE – UFCG
PREFEITURA UNIVERSITÁRIA – PU
COORDENAÇÃO DE GESTÃO DO PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO - CGPI

8.0 – AVALIAÇÃO

O valor do Imóvel é calculado a partir da soma dos Valores do Terreno e da benfeitora, considerando sobre esta soma o FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO (FC).

$$V_{total} = (V_{terreno} + V_{benfeitora}) * FC$$

8.1 Valor do Terreno ($V_{terreno}$)

Para o cálculo do valor do terreno foi utilizado o Decreto nº 764 de 18 de março de 2022 que dispõe sobre a fórmula do valor venal do terreno e a instituição da planta genérica de valores – PGV, para a fixação dos valores venais dos imóveis situados no município de Sousa. Assim descrito no art 4º da lei mencionada:

Art. 4º O Valor Venal do Terreno será determinado pela seguinte fórmula:

$$V_{terreno} = (Pm^2 T \times A_{terreno})$$

Onde:

VVT = Valor Venal do Terreno

Pm^2T = Preço do m^2 do Terreno

AT = Área do Terreno

(grifo nosso)

O preço do m^2 do terreno (Pm^2T) foi obtido através da Planta genérica de Valores constante no Anexo I do Decreto supracitado, que fixa o preço do metro quadrado do terreno por localização. O terreno está localizado na região do CONJUNTO MUTIRÃO, devendo ser considerado o Pm^2T no valor (atualizado pelo IPCA⁵) de R\$ 43,94.

$$V_{Ter} = \text{Área terreno} \times Pm^2T = 703,92 \text{ m}^2 * R\$43,94 = \underline{R\$ 30.930,24}$$

Daí que o valor do terreno importa em **R\$ 30.930,24**



MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO – MEC
UNIVERSIDADE FEDERAL DE CAMPINA GRANDE – UFCG
PREFEITURA UNIVERSITÁRIA – PU
COORDENAÇÃO DE GESTÃO DO PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO - CGPI

8.2 Valor da Edificação ($V_{benfeit}$)

O valor da benfeitora ($V_{benfeit}$) é o resultado da multiplicação da área equivalente da Edificação (A_{equiv}), pelo coeficiente pleno (K_p . Onde deve constar equipamentos, fundação e BDI) e pelo CUB (fornecido pelo SINDUSCON/PB) considerando sua depreciação (F_d . Calculado a partir e observação em vistoria predial realizada no dia 05/02/2025).

$$V_{BENFEIT} = A_{equiv} * K_p * CUB * F_d = 419, m^2 * 1,35 * R\$ 1.807,89 * 0,882 = \underline{R\$ 901.962,29}$$

Importa o valor $V_{benfeit}$ em **R\$ 901.962,29**

6.3 Valor Total do Bem Imóvel

O VALOR TOTAL DO IMÓVEL em estudo a importância é calculado pela equação:

$$V_{total} = (V_{terreno} + V_{benfeitoria}) * FC = (30.930,24 + 901.962,29) * 1 = R\$ 932.892,53$$

E consta da importância **de R\$ 932.892,53**.

9.0 – VALOR DA LOCAÇÃO DO IMÓVEL

Para encontrar o valor da retribuição financeira para a outorga onerosa do bem imobiliário, tomou-se por base a avaliação financeira do imóvel usando como analogia a taxa de ocupação (receita patrimonial decorrente da ocupação regular de imóvel da União) nos termos estabelecidos na Instrução Normativa nº 01/2007, estabelecida pela Superintendência do Patrimônio da União (SPU). Ao valor do bem aplica-se a alíquota de 5% (cinco por cento)².



MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO – MEC
UNIVERSIDADE FEDERAL DE CAMPINA GRANDE – UFCG
PREFEITURA UNIVERSITÁRIA – PU
COORDENAÇÃO DE GESTÃO DO PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO - CGPI

Assim exposto, calcula-se a retribuição anual do imóvel (R_{anual}) e a retribuição mensal do imóvel (R_{mensal}) da seguinte forma:

Retribuição anual do imóvel (R_a)

$$R_a = R\$ 932.892,53 \times 0,05$$

$R_a = R\$ 46.644,63$ (Quarenta e seis mil, seiscentos e quarenta e quatro reais e sessenta e três centavos).

Retribuição Mensal (R_m)

$$R_m = R_a / 12$$

$R_m = R\$ 3.887,05$ (Três mil, oitocentos e oitenta e sete reais e cinco centavos)

10.0 – CONCLUSÃO

Levando em consideração a localização, a característica e área do imóvel, a natureza, o estado de conservação, os elementos disponíveis e pesquisados, concluímos que o valor encontrado de **R\$ 3.887,05**, é justo e atual, estando compatível com o mercado imobiliário local e o momento econômico.

Esta é a nossa Avaliação.

Campina Grande, 02 de Abril de 2025.

Vicente de Paula Teixeira Rocha

Engenheiro Civil – PU-UFCG Matrícula SIAPE 1691371-8

CREA nº180731065-5

Vicente de Paula Teixeira Rocha

Engenheiro Civil Avaliador – CREA 180.731.0655



MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO – MEC
UNIVERSIDADE FEDERAL DE CAMPINA GRANDE – UFCG
PREFEITURA UNIVERSITÁRIA – PU
COORDENAÇÃO DE GESTÃO DO PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO - CGPI

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

1. ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14653-2: Avaliação de bens-Parte 2- Imóveis Urbanos - RIO DE JANEIRO, 2004, 62p;
2. Instrução Normativa 01/2007, Dispõe sobre o lançamento e a cobrança de créditos originados em Receitas Patrimoniais. SECRETÁRIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO,
3. Planta genérica de valores de SOUSA. Lei Complementar n° 3.004, de 30 dezembro de 2022. Publicado no DIARIO OFICIAL DO PODER EXECUTIVO MUNICIPAL;
4. SINDUSCON/PB página eletrônica <https://sindusconpb.com.br/wp-content/uploads/2024/03/CUB-FEV.24.pdf> acessado em 26/03/2025.
5. Calculadora cidadão do BANCO CENTRAL DO BRASIL.
<https://www3.bcb.gov.br/CALCIDADA0/publico/corrigirPorIndice.do?method=corrigirPorIndice> acessado em 28/03/2025



MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO – MEC
UNIVERSIDADE FEDERAL DE CAMPINA GRANDE – UFCE
PREFEITURA UNIVERSITÁRIA – PU
COORDENAÇÃO DE GESTÃO DO PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO - CGPI

ANEXO ÚNICO – REGISTRO FOTOGRÁFICO



Vicente de Paula Teixeira Rocha
Engenheiro Civil Avaliador – CREA 180.731.0655



**MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO – MEC
UNIVERSIDADE FEDERAL DE CAMPINA GRANDE – UFCG
PREFEITURA UNIVERSITÁRIA – PU
COORDENAÇÃO DE GESTÃO DO PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO - CGPI**





**MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO – MEC
UNIVERSIDADE FEDERAL DE CAMPINA GRANDE – UFPG
PREFEITURA UNIVERSITÁRIA – PU
COORDENAÇÃO DE GESTÃO DO PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO - CGPI**





MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO – MEC
UNIVERSIDADE FEDERAL DE CAMPINA GRANDE – UFCEG
PREFEITURA UNIVERSITÁRIA – PU
COORDENAÇÃO DE GESTÃO DO PATRIMÔNIO IMOBILIÁRIO - CGPI

Laudo de Avaliação Mercadológica de Imóveis

(Concessão onerosa de Bens públicos da União)

CENTRO FORMÇÃO DE PROFESSORES (CFP)

CAMPUS CAJAZEIRAS/PB

(Espaço físico instalado o restaurante universitário)

Processo SEI nº 23096.054343/2024-53

Campina Grande – PB

Abril 2025

AVALIAÇÃO DE VALOR DE OUTORGA ONEROSA DE UM IMÓVEL

1.0 – OBJETIVO

Este Laudo tem por objetivo apresentar o justo e real valor da retribuição financeira pela concessão por outorga oneração de espaço físico, onde encontra-se instalado o restaurante universitário no Campus do CENTRO DE FORMAÇÃO DE PROFESSORES (CFP) em CAJAZEIRAS/PB.

A outorga onerosa do espaço físico, que será alvo de processo licitatório, visa a escolha e contratação de empresa especializada na prestação de Serviços de Alimentação e Nutrição para os Restaurantes Universitários da Universidade Federal de Campina Grande.

No Laudo de Avaliação apresentado presume-se que as dimensões constantes das documentações oferecidas estão corretas e que o título de propriedade é bom. Subentende-se que as informações fornecidas por terceiros são confiáveis.

2.0 – INTERESSADO

Universidade Federal de Campina Grande (UFCG).

3.0- OBJETIVO DE AVALIAÇÃO

Trata-se de avaliação de imóveis para identificar o valor da cobrança de locação em razão de concessão onerosa da Edificação RESTAURANTE UNIVERSITÁRIO, construído no Centro de Formação de Professores-CFP/UFCG, situada na RUA SÉRGIO MOREIRA DE FIGUEIREDO, S/N, CASAS POPULARES, CAJAZEIRAS, ESTADO DA PARAÍBA, CEP 58.840-000. Assim sendo, o laudo subsidia a Universidade Federal de Campina no valor ser adotado no processo licitatório.

4.0 FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

O presente laudo técnico tem como fulcro os termos estabelecidos na Norma Brasileira de Regulamentação – **NBR 14653-1** (Avaliação de bens Parte 1: Procedimentos gerais) e **NBR 14653-2** (Avaliação de bens Parte 2: Imóveis urbanos), as Instruções Normativas **IN nº 01/2007** da Superintendência de Patrimônio da União (SPU) e suas referentes.

5.0- DESCRIÇÃO DA REGIÃO E DO CAMPUS

O imóvel em avaliação está localizado na coordenada geográfica 6°52'21"S e 38°33'28"W, no bairro Casas Populares, situado na área periférica da cidade de Cajazeiras – PB. Nas proximidades do imóvel consta a implantação de loteamentos residenciais de médio e alto padrão. O bairro apresenta média ocupação populacional com médio padrão de construção.

A região do campus dispõe de abastecimento de água (fornecido pela CAGEPA) e de energia elétrica (fornecido pela Energiza). É dotada de infraestrutura de acesso com ruas pavimentadas, mas não tem linha de ônibus municipal. O esgotamento da região do Campus é feito por meio de fossa séptica.

O CFP é formado por 8 unidades administrativas, abrangendo um contingente na ordem de 2.590 alunos ativos.



Foto 1- Campus da UFCEG/CFP. Vista Panorâmica
Fonte: Google Earth



Foto 2- Campus da UFCG/CFP. Vista Frontal

6.0 – IDENTIFICAÇÃO DE BEM AVALIADO

Restaurante Universitário, na configuração atual, foi construído em 2008/2009, buscando atender as necessidades da comunidade acadêmica do campus da CFP, com um projeto de ambiência agradável, atrativo e funcional.

O Restaurante Universitário do campus de Cajazeiras do Centro de Professores (CFP/UFCG), no município de Cajazeiras, encontra-se situado em um bloco térreo, de porte mediano e isolado, facilitando o acesso individualizado dos fornecedores e funcionários. Disponibiliza acesso exclusivo ao refeitório pelos comensais, com área interna coberta para proteção e segurança da fila e controle interno por catraca. O imóvel em estudo consta de terreno de expansão, sendo dotado dos ambientes: para atendimento ao público, armazém de secos, banheiros, cozinha, câmara de frios, despensa, depósitos de material de limpeza, refeitório, lavagem de bandeja, pré-preparo e outros espaços físicos.

A edificação consta de estrutura em concreto armado, parede de vedação em blocos cerâmicos revestidas em argamassa e revestimento cerâmico piso em granilite e cobertura em telha fibrocimento com estrutura de madeira. Dispõe ainda de portas e

janelas em madeira, vidro e alumínio. Essa Edificação (com mais de 15 anos de construção) apresenta-se em estado de manutenção e conservação médio, necessitando de melhorias como a instalação de caixa d'água própria e de melhoria no sistema de tubulação de água externa para instalação de hidrômetro.

A pintura encontra-se em condições muito ruins. Foram observadas existências de infiltração de água pela cobertura. O piso e as esquadrias apresentam-se muito desgastadas. Por sua vez, não foram observados maiores problemas estruturais e nem na instalação elétrica.

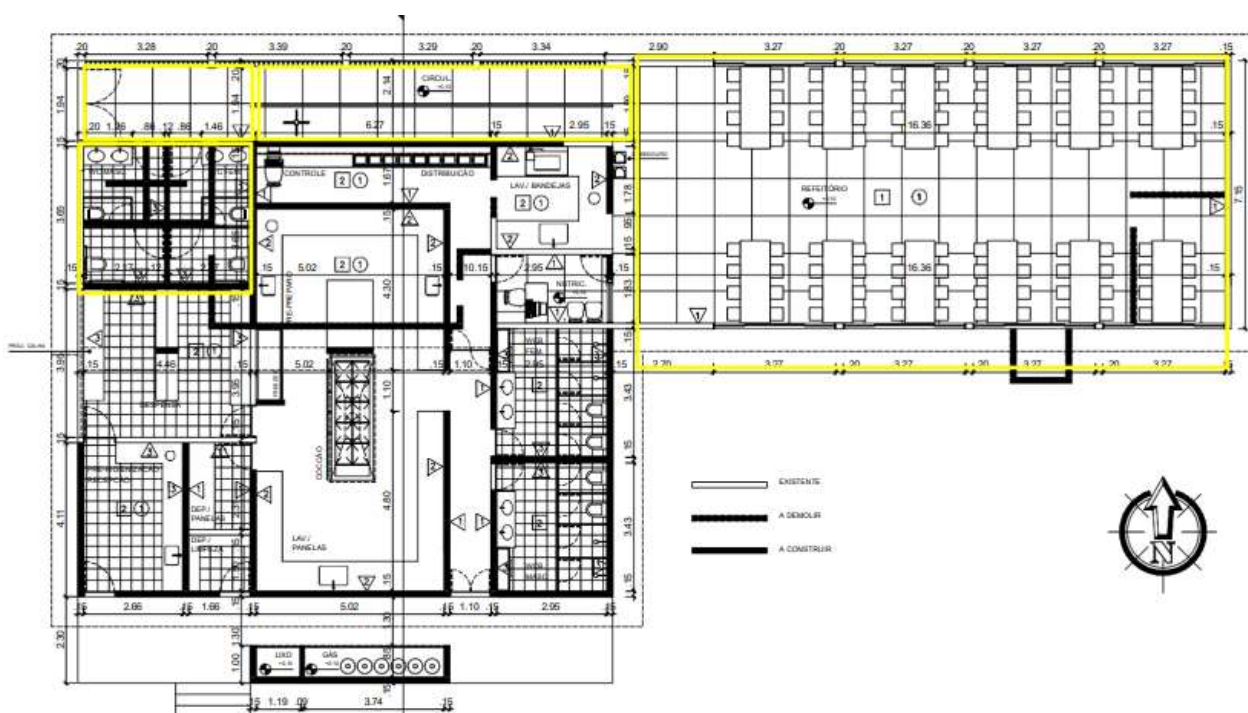


Foto 3- Planta Baixa da Edificação. Fonte: PU/UFMG

A edificação é servida por infra-estrutura oferecida pela Universidade e Concessionárias Locais, tais como: (1) Energia Elétrica; (2) Rede de abastecimento de água; (3) Iluminação Externa; (4) Coleta de lixo; (5) Pavimentação.

5.0 – METODOLOGIA AVALIATÓRIA

O valor locativo do imóvel foi calculado através da conjugação de métodos. Por meio do método evolutivo¹ foi calculado o valor venal do bem imóvel (benfeitoria e terreno). Por sua vez, o valor da retribuição financeira foi calculado por analogia da taxa de ocupação do imóvel da União.²

O valor do terreno foi calculado pela 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 reedição, considerando a área da Edificação, o CUB (fornecido pelo SINDUSCON/PB)⁴ 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.

6.0 – AVALIAÇÃO

O valor do Imóvel é calculado a partir da soma do Valores do Terreno e da benfeitora, considerando sobre esta soma o FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO (FC).

$$V_{total} = (V_{terreno} + V_{benfeitoria}) * FC$$

6.1 Valor do Terreno ($V_{terreno}$)

Para o cálculo do valor do terreno foi utilizado a Lei Complementar nº 3.004³, de 30 dezembro de 2022 (que dispõe sobre a instituição da planta genérica de valores – PGV, para a fixação dos valores venais dos imóveis situados no município e dá outras providências) do município de Cajazeiras.

O preço do m² do terreno (P_{m^2T}) foi obtido através da Planta genérica de Valores constante no Anexo II da Lei Complementar supracitada, que fixa o preço do metro quadrado do terreno por localização. O terreno está localizado na rua Sérgio Moreira de Figueiredo, devendo ser considerando o P_{m^2T} no valor (atualizado pelo IPCA⁵) de R\$ 32,93.

$$V_{Terreno} = \text{Área terreno} \times P_{m^2T} = 553,16 \text{ m}^2 * R\$32,93 = \underline{R\$ 18.215,56}$$

Daí que o valor do terreno importa em **R\$ 18.215,56**

6.2 Valor da Edificação ($V_{benfeit}$)

O valor da benfeitora ($V_{benfeit}$) é o resultado da multiplicação da área equivalente da Edificação (A_{equiv}), pelo coeficiente pleno (K_p . Onde consta fundação e BDI) e pelo CUB (fornecido pelo SINDUSCON/PB) considerando sua depreciação (F_d . Calculado a partir da observação em vistoria predial realizada no dia 04/02/2025).

$$V_{BENFEIT} = A_{equiv} * K_p * CUB * F_d = 322,61 \text{ m}^2 * 1,35 * R\$ 1.807,89 * 0,855 = \underline{R\$ 673.208,69}$$

Importa o valor $V_{benfeit}$ em **R\$ 673.208,69**

6.3 Valor Total do Bem Imóvel

O VALOR TOTAL DO IMÓVEL em estudo a importância é calculado pela equação:

$$V_{total} = (V_{terreno} + V_{benfeitoria}) * FC = (18.215,56 + 673.208,69) * 1 = R\$ 691.424,25$$

E consta da importância de **R\$ 691.424,25**.

7.0 – VALOR DA LOCAÇÃO DO IMÓVEL

Para encontrar o valor da retribuição financeira para outorga onerosa do bem, tomou-se por base a avaliação financeira do imóvel usando como analogia a taxa de ocupação (receita patrimonial decorrente da ocupação regular de imóvel da União) nos termos estabelecidos na Instrução Normativa nº 01/2007, estabelecida pela Superintendência do Patrimônio da União (SPU). Ao valor do bem aplica-se a alíquota de 5% (cinco por cento)².

Retribuição anual do imóvel (R_a)

$$R_a = R\$ 691.424,25 * 0,05$$

$R_a = \underline{R\$ 34.571,21}$ (trinta e quatro mil, quinhentos e setenta e um reais e vinte e um centavos).

Retribuição Mensal (R_m)

$$R_m = R_a / 12$$

$R_m = \underline{R\$ 2.880,94}$ (Dois mil, oitocentos e oitenta reais e noventa e quatro centavos)

8.0 – CONCLUSÃO

Levando em consideração a localização, a característica e área do imóvel, a natureza, o estado de conservação, os elementos disponíveis e pesquisados, concluímos que o valor encontrado de **R\$ 2.880,94**, é justo e atual, estando compatível com o mercado imobiliário local e o momento econômico.

Esta é a nossa Avaliação.

Campina Grande, 02 de Abril de 2025.

Vicente de Paula Teixeira Rocha

Engenheiro Civil – PU-UFCG Matrícula SIAPE 1691371-8

CREA nº180731065-5

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

1. ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14653-2: Avaliação de bens-Parte 2- Imóveis Urbanos - RIO DE JANEIRO, 2004, 62p;
2. Instrução Normativa 01/2007, Dispõe sobre o lançamento e a cobrança de créditos originados em Receitas Patrimoniais. SECRETÁRIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO,
3. Planta genérica de valores de CAJAZEIRAS. Lei Complementar nº 3.004, de 30 dezembro de 2022. Publicado no DIARIO OFICIAL DO PODER EXECUTIVO MUNICIPAL;
4. SINDUSCON/PB página eletrônica <https://sindusconpb.com.br/wp-content/uploads/2024/03/CUB-FEV.24.pdf> acessado em 26/03/2025.
5. Calculadora cidadão do BANCO CENTRAL DO BRASIL. <https://www3.bcb.gov.br/CALCIDADAOPUBLICO/corrigirPorIndice.do?method=corrigirPorIndice> acessado em 26/03/2025

ANEXO ÚNICO – REGISTRO FOTOGRÁFICO



Foto 4- Area de Atendimento. Fonte: O AUTOR



Foto 5- Banheiros. Fonte O AUTOR



Foto 6- Cozinha. Fonte: O AUTOR



Foto 7- Camara de frios. Fonte: O AUTOR



Foto 8- Teto da Cozinha. Fonte: O AUTOR



Foto 9- Cozinha. Fonte: O AUTOR