


LAUDO DE AVALIAÇÃO

RESUMO

Endereço do imóvel RESTAURANTE UNIVERSITÁRIO/ UFCG-CCJS		 <p>6 de abr. de 2026 08:40:42 -6,7836S -38,2601W Rua Dr Elias Douéts Sousa Paraíba</p>
Cidade SOUSA	UF PB	
Objetivo da Avaliação Determinação do valor de LOCAÇÃO		
Finalidade da Avaliação CONCESSÃO ONEROSA/LOCAÇÃO		
Solicitante e/ou Interessado PREFEITURA UNIVERSITARIA/UFCG		
Proprietário UFCG		
Tipo de Imóvel Educacional/Comercial	Áreas do imóvel (m ²) Área interna 352 m²	
Metodologia Método Evolutivo	Preceito Legal ABNT/NBR 14653-2. IN SPU/ME 67/2022	
Valor Mensal da Locação R\$ 2.649,24		
Nome do Responsável Técnico VICENTE DE PAULA TEIXEIRA ROCHA	Formação do RT Eng. Civil	CREA (RNP) 1807310655

Campina Grande, abril de 2026

01. DA IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

PREFEITURA UNIVERSITÁRIA/UNIVERSIDADE FEDERAL DE CAMPINA GRANDE

02. DA FINALIDADE

CONCESSÃO ONEROSA (tipo LOCAÇÃO)

03. DO OBJETIVO

Determinação do valor de LOCAÇÃO (valor mensal).

04. DOS PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E CONDIÇÕES LIMITANTES

Este Laudo fundamenta-se no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), na Instrução Normativa da Secretaria do Patrimônio da União (SPU) e baseia-se também:

- Em informações constatadas "in loco" quando da vistoria ao imóvel, realizada **em 06/04/2026**.
- Em informações obtidas junto a agentes do Campus do CCJS/UFCG.

Não foram efetuadas investigações quanto a existência de documentos tipo HABITE-SE. As observações “in loco” foram feitas sem instrumentos de medição, sendo que os dados obtidas foram tomados com base em acervo técnico da UFCG.

05 DA IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

- Tipo do bem: Edificação de apoio educacional a ser locado para estabelecimento comercial, do ramo de FORNECIMENTO DE ALIMENTOS;
- Ocupante do imóvel: O imóvel encontra-se desocupado.
- Endereço: Rodovia BR 230
- Cidade: SOUSA/PB
- Área Interna (m²): **352 m²**

05.01- Caracterização da região:

O imóvel está localizado na zona mista (urbana/rural) da cidade de SOUSA, dotado de infraestrutura completa (água, esgoto (através de fossa), energia elétrica, pavimentação (em

paralelepipedos), internet, outros). A região é formada por construções de padrão construtivo médio/baixo e possui mediana intensidade de tráfego de veículos e pedestres.

O imóvel em avaliação está localizado na coordenada geográfica 6°47'01"S 38°15'36"W e altitude de 229 m, na Rodovia BR 230, saída sentido pro Ceará, na cidade de SOUSA/PB. Nas proximidades do imóvel consta a área densamente habitada com residências e vê-se diversos estabelecimentos comerciais, equipamentos educacionais e de saúde.

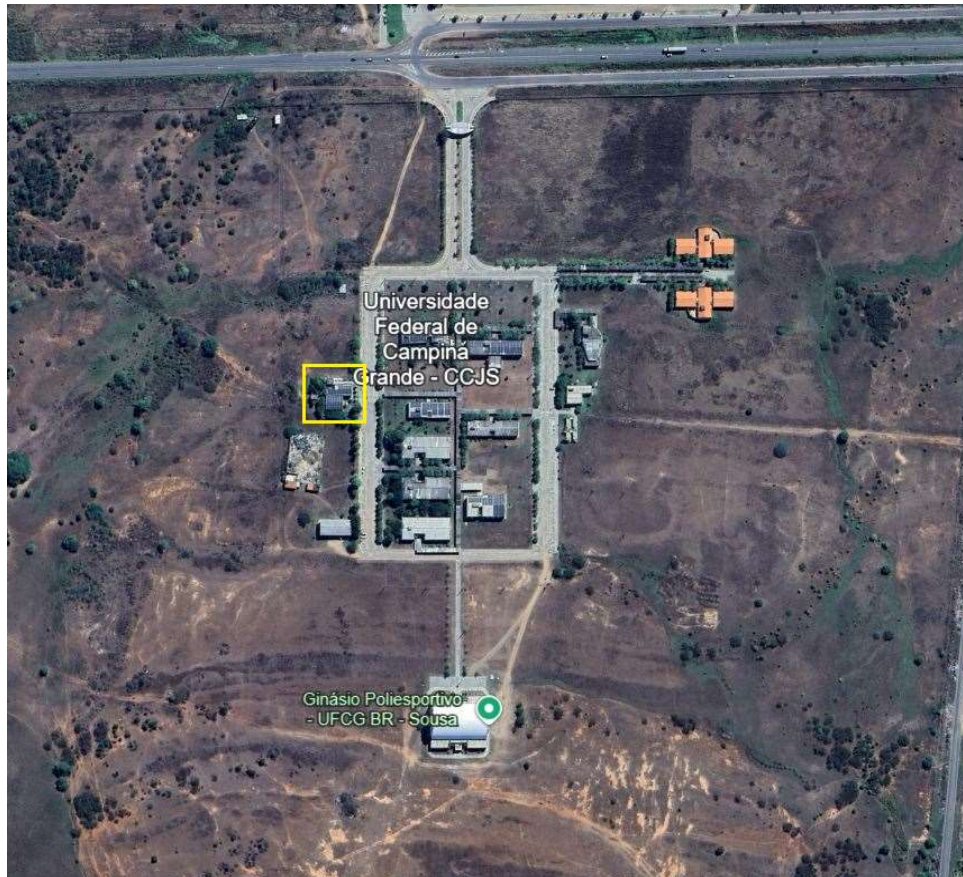


Foto 1- Localização do Imóvel Avaliando e entorno. (Fonte: Google Earth)

05.2- Caracterização do Imóvel:

O Projeto Arquitetônico do Restaurante Universitário, do campus CCJS/UFCG, em SOUSA, 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 CCJS/UFCG, localizado na cidade de SOUSA foi construído com pavimento único, de porte 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.

A Edificação foi Construída em estrutura de concreto armado com laje pré-moldada e alvenaria de tijolos cerâmicos.

Especificações técnicas:

- **Esquadrias:** alumínio anodizado com vidro.
- **Piso:** granilite e cerâmico.
- **Paredes:** revestimento em tinta látex sobre massa corrida e cerâmica.
- **Teto:** laje com forro;
- **Coberta:** telha fibrocimento.

06. DA CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO

O município de SOUSA possui uma área de aproximadamente 728 mil km², IDH 0,634. A cidade está localizada no semiárido nordestino, distando (OESTE) da Sede da UFCG (em Campina Grande) por 300 km.

Sousa fica situada às margens do rio do Peixe e foi elevada a categoria de cidade no dia 10 de julho de 1854. A sua população é superior a 70 mil habitantes (o que representa uma densidade habitacional de 0,1 hab/km²), sendo considerada o sexto município mais populoso do Estado da Paraíba.

A quantidade de **ofertas** de bens similares é muito baixo, o que inviabiliza a elaboração deste Laudo através do MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DO MERCADO, sendo devidamente justificado o uso de outra metodologia.

07. DO MÉTODO E PROCEDIMENTOS

Para elaboração deste trabalho foi utilizado o “**Método Evolutivo**”, nos termos estabelecidos na Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 2, e outras Normas correlatas.

O valor locativo do imóvel foi calculado através da conjugação de métodos. Por meio do método evolutivo foi calculado o valor venal do bem imóvel (benfeitoria e terreno), como preceitua os termos da ABNT/NBR 14.653. Por sua vez, o valor da retribuição financeira foi calculado pela aplicação da determinação constante na IN 67/2022 da SPU.

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

É Justificada a adequada utilização dessa metodologia devido à inexistência de dados de mercado assemelhados, suficientes para a aplicação do Método Comparativo Direto dos Dados de Mercado (CDDM).

8.0 – DA 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=1).

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

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

Levou-se em consideração o Decreto Lei da cidade de SOUSA, nº 764/2022, que institui a planta genérica de valores de SOUSA, constando o valor equivalente aos imóveis instalados na Rodovia BR 230. Para tanto, utilizou-se o Anexo I da supracitada Lei que fixa o valor do m² do terreno por região. Tal fato ocorreu em razão que não foi possível encontrar terrenos similares na cidade, o que impossibilitou o cálculo pelo método CDDM.

$$V_{\text{Terreno}} = A_{\text{terreno}} \times VPG_{\text{MUNICIPIO}}$$

Onde:

At = área do terreno (com suas expansões)

Pm²T = Preço do m² do Terreno

Desta forma e observando os cálculos, em anexo, teremos que importa o terreno no valor (V_{Terreno}) de R\$ **141.498,23**

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, BDI e outros) e pelo CUB (fornecido pelo SINDUSCON/PB) considerando sua depreciação (F_d . Calculado a partir e observação em vistoria predial realizada no dia 06/04/2026).

$$V_{\text{BENFEIT}} = A_{\text{benf.equiv}} * K_p * \text{CUB} * F_d$$

Importa a edificação no valor (V_{benfeit}) de **R\$ 1.448.044,81**

9.0 – VALOR DA LOCAÇÃO DO IMÓVEL

Para encontrar o valor da retribuição financeira (locação mensal) para a outorga onerosa do bem imobiliário, tomou-se por base a avaliação financeira do imóvel usando a expressão financeira apresentada no artigo 70, parágrafo 7º da IN 67/2022 da Secretaria do Patrimônio da União (SPU).

$$V_{\text{cuo}} = [(V_{\text{eftp}} \times A) + (A_b \times \text{CUB} \times K_p \times K_d)] \times 0,02$$

Onde:

Vcuo = Valor do preço público anual da cessão de uso onerosa em reais

$$\text{Ou seja, } V_{\text{cuo}} = [(V_{\text{terreno}}) + (V_{\text{benfeit}})] \times 0,02 =$$

Retribuição anual do imóvel (R_a) ou Valor da Locação anual

$$R_a = V_{cuo} = \mathbf{R\$ 31.790,86.}$$

Retribuição Mensal (R_m)

$$R_m = V_{locação} = R_a./12$$

$$R_m = \mathbf{R\$ 2.649,24}$$

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\$ 2.649,24**, é justo e atual, estando compatível com o mercado imobiliário local e o momento econômico.

Campina Grande, Abril de 2026

Responsável técnico:
Eng. Civil – CREA **1807310655**

ANEXO I- REGISTROS FOTOGRÁFICOS



Foto 2- Portal de Entrada do Campus CCJS-Fonte: O AUTOR



Foto 3- Fachada do Restaurante Universitário- UFCG/CCJS- Fonte: O AUTOR



6 de abr. de 2026 08:46:12
-6,7838S -38,2603W
Rua Dr Elias Douétts
Sousa
Paraíba

Foto 4- WC externo do Restaurante Universitário- UFCG/CCJS- Fonte: O AUTOR



6 de abr. de 2026 08:55:38
-6,7838S -38,2602W
Rua Dr Elias Douétts
Sousa
Paraíba

Foto 5- Refeitório do Restaurante Universitário- UFCG/CCJS- Fonte: O AUTOR



6 de abr. de 2026 08:56:07
-6,7838S -38,2601W
Rua Dr Elias Douétts
Sousa
Paraíba

Foto 6- Refeitório/atendimento do Restaurante Universitário- UFCG/CCJS- Fonte: O AUTOR



6 de abr. de 2026 09:05:15
-6,7838S -38,2603W
Rua Dr Elias Douétts
Sousa
Paraíba

Foto 7- Cozinha do Restaurante Universitário- UFCG/CCJS- Fonte: O AUTOR



6 de abr. de 2026 09:04:41
-6,7838S -38,2603W
Rua Dr Elias Douétts
Sousa
Paraíba

Foto 8- Cozinha do Restaurante Universitário- UFCG/CCJS- Fonte: O AUTOR



6 de abr. de 2026 09:01:42
-6,7838S -38,2603W
Rua Dr Elias Douétts
Sousa
Paraíba

Foto 9- Administração do Restaurante Universitário- UFCG/CCJS- Fonte: O AUTOR



6 de abr. de 2026 09:02:17
-6,7838S -38,2603W
Rua Dr Elias Douétts
Sousa
Paraíba


Foto 10- Administração do Restaurante Universitário- UFCG/CCJS- Fonte: O AUTOR



6 de abr. de 2026 09:07:06
-6,7839S -38,2603W
Rua Dr Elias Douétts
Sousa
Paraíba

Foto 11- Despensa do Restaurante Universitário- UFCG/CCJS- Fonte: O AUTOR

ANEXO II- MEMÓRIA DE CÁLCULO

 MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO E CULTURA UNIVERSIDADE FEDERAL DE CAMPINA GRANDE PREFEITURA UNIVERSITÁRIA							
LAUDO N°	CRITÉRIO TÉCNICO	FINALIDADE		RIP Imóvel N°			
01/2025 SS	Reedição com CUB depreciado	Concessão Onerosa/Locação		RIP Utilização			
MEMORIAL DE CÁLCULO- CCJS SOUSA							
AVALIAÇÃO DO TERRENO TOTAL							
				FÓRMULAS	RESULTADOS		
Cálculo do valor do terreno:				$V_{terr} = A_{terr} \times VPG$			
A _{tt} - área total do terreno (com recuos)				A _{terr} (m ²)		1683,00	
V _{gh} - Valor do terreno constante na planta genérica de valores de SOUSA				VPG (R\$)		R\$ 84,08	
Valor Total do terreno				$V_{terr} = A_{terr} \times VPG$		R\$ 141.498,23	
AVALIAÇÃO DA BENFEITORIA (CONSTRUÇÃO)							
Idade A parente (IA):		anos	Padrão		Valor m ² construção (CUB)	R\$ 1.927,91/m ²	
Vida útil (VU):	67	anos	acabament	CAL-8	Fonte:	Sinduscon/PB	Data: março/2026
Estado Conservação (EC)			Habite-se		Área Equiv benfeitoria (Ab)	545,26	m ²
1: Novo - 2: Regular - 3: Rep. Simples - 4: Rep. importantes				SIMBOLOS/FÓRMULAS			
Coeficiente do valor pleno				K _p			
Custo de REPRODUÇÃO				$V_{rep} = K_p \times (A_{eq} \times CUB)$			
Fator de depreciação (por idade)				F _d			
Custo de REEDIÇÃO = CUSTO BENFEITORIA				$V_{benf} = V_r \times F_d \times F_{cd}$			
Fator de comercialização				F _c			
CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL				$V_{ti} = (V_{tt} + V_b) \times F_c$			
				R\$ 1.589.543,04			
CÁLCULO DA TAXA DE OCUPAÇÃO							
VALOR DA CONCESSÃO MENSAL				FÓRMULAS			
				$V_{cuo} = (V_{imovel} \times 2\%)$			
				Valor do Imóvel (V _{ti})		R\$ 1.589.543,04	
				Taxa de rend. anual		2,00%	
				Permissão anual		R\$ 31.790,88	
				Valor mensal			
				R\$ 2.649,24			
DADOS DO AVALIADOR				Local	Campina Grande	Data	Abril/2026
Nome:	VICENTE DE PAULA TEIXEIRA ROCHA			Assinatura do Avaliador			
Matrícula:	1691371-8	CREA n° 1807310655					