


## LAUDO DE AVALIAÇÃO

### RESUMO

Endereço do imóvel <b>RESTAURANTE UNIVERSITÁRIO/ UFCG- CCTA</b>		 <p>6 de abr. de 2026 10:22:18 -6,7839S -37,8020W Pereiros Pombal Paraíba</p>
Cidade <b>Pombal</b>	UF <b>PB</b>	
Objetivo da Avaliação <b>Determinação do valor de LOCAÇÃO</b>		
Finalidade da Avaliação <b>CONCESSÃO ONEROSA. Locação</b>		
Solicitante e/ou Interessado <b>PREFEITURA UNIVERSITARIA/UFCG</b>		
Proprietário <b>UFCG</b>		
Tipo de Imóvel <b>Educacional/Comercial</b>	Áreas Interna do imóvel (m <sup>2</sup> ) <b>Área interna 413,32 m<sup>2</sup></b>	
Metodologia <b>Método Evolutivo</b>	Preceito Legal <b>ABNT/NBR 14653-2. IN SPU/ME 67/2022</b>	
Valor Mensal da Locação <b>R\$ 3.376,96</b>		
Nome do Responsável Técnico <b>VICENTE DE PAULA TEIXEIRA ROCHA</b>	Formação do RT <b>Eng. Civil</b>	CREA do RT <b>1807310655</b>

Campina Grande, abril de 2026

## **01. DA IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE**

PREFEITURA UNIVERSITÁRIA/UNIVERSIDADE FEDERAL DE CAMPINA GRANDE

## **02. DA FINALIDADE**

CONCESSÃO ONEROSA para processo de LOCAÇÃO DO IMÓVEL.

## **03. DO OBJETIVO**

Determinação do valor de LOCAÇÃO.

## **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), nas Instruções Normativas 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 CCTA/UFCG.

Não foram efetuadas investigações quanto a existência de documentos tipo HABITE-SE; as observações “in loco” foram feitas sem instrumentos de medição; Os dados obtidas foram tomadas com base em acervo técnico da UFCG.

## **05 DA IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO**

- Tipo do bem: Edificação educacional de apoio, no ramo de FORNECIMENTO ALIMENTÍCEOS
- Ocupante do imóvel: O imóvel encontra-se desocupado.
- Cidade: Pombal/PB
- Área Interna (m<sup>2</sup>): **413,32 m<sup>2</sup>**

### **05.01- Caracterização da região:**

O imóvel está localizado na zona urbana da cidade de POMBAL, dotado de infraestrutura completa (água, esgoto, energia elétrica, pavimentação, internet, coleta de lixo, outros). A

região é formada por construções de padrão construtivo variado e possui mediana intensidade de tráfego de veículos e pedestres.

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, cidade de POMBAL/PB. Nas proximidades do imóvel consta a área densamente habitada com residências 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.



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

#### 05.2- Caracterização do Imóvel:

O Projeto Arquitetônico do Restaurante Universitário, do campus CCTA/UFGC, em POMBAL, foi elaborado a partir da implementação do PROGRAMA REUNI. O principal propósito do RU é o atendimento das necessidades da comunidade acadêmica do Campus.

A Edificação do RU do campus do CCTA/UFGC na cidade de POMBAL foi construída 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.

Essa Edificação educacional, com oportunidade comercial, 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 (para ambientes molhados).
- **Teto:** laje com forro;
- **Coberta:** telha fibrocimento.

## **06. DA CARACTERIZAÇÃO DO MUNICÍPIO**

A cidade de Pombal possui uma população de aproximadamente 33.000 habitantes, IDH 0,634. A cidade está localizada no semiárido nordestino, distando da capital do Estado por 372 km.

Pombal é a quarta cidade mais antiga do estado, sendo o primeiro núcleo de habitação do sertão paraibano, fundado no fim do século XVII. Foi elevada à categoria de vila em 1766 e foi emancipada em 1862.

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 (CDDM).

## **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.

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). Por sua vez, o valor da retribuição financeira foi calculado conforme preceitua a Instrução Normativa 67/2022 da SPU.

O valor do terreno foi calculado pela multiplicação da área do terreno 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) 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).

## **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 ( $V_{terreno}$ )**

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 que não se encontra cadastrado na tabela I da supracitada, deve-se levar em conta os valores equivalentes aos imóveis lindeiros, guardadas as diferenças físicas. Por sua vez, de acordo com o 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 No caso do terreno da UFCG em Pombal pode-se tomar como referência a RUA ANCHIETA FERREIRA DE ALENCAR. Tal procedimento ocorreu em razão que não foi possível encontrar terrenos similares na cidade, o que impossibilitou o cálculo pelo método CDDM.

$$V_{Ter} = A_{terreno} \times VPG_{MUNICIPIO}$$

**Onde:**

*At = área do terreno (com suas expansões)*

*VGP= Valor do Terreno pela Planta  
Genérica de Valores da cidade de  
Pombal, obtido pela Lei Municipal n°  
2055/2022*

Desta forma e observando os cálculos, em anexo, importa que o terreno apresenta o valor ( $V_{\text{Terreno}}$ ) de R\$ **162.464,64**

## **8.2 Valor da Edificação ( $V_{\text{benefit}}$ )**

O valor da benfeitora ( $V_{\text{benefit}}$ ) é o resultado da multiplicação da área equivalente da Edificação ( $A_{\text{equiv}}$ ), 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).

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

Onde:

*$V_{\text{Benefit}}$  é valor da benfeitoria;*

*$A_{\text{equiv}}$  é a área equivalente da Edificação*

*$K_p$  é o coeficiente pleno;*

*CUB é o CUSTO UNITÁRIO BÁSICO, fornecido pelo SINDUSCON/PB;*

*$F_d$  é o fator de depreciação.*

Procedendo os cálculos (ver anexo) importa que o valor da benfeitoria da edificação ( $V_{\text{benefit}}$ ) é de **R\$ 1.863.714,36**

## **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 do imóvel usando a expressão financeira apresentada no artigo 70, parágrafo 7º da IN 67/2022 da Secretaria do patrimônio da União (SPU).

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

Onde:

**V<sub>cuo</sub>** = Valor do preço público **anual** da  
cessão de uso onerosa em reais

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

Retribuição anual do imóvel (R<sub>a</sub>.)

$$R_a = V_{\text{cuo}} = \text{R\$ } 40.523,58$$

Retribuição Mensal (R<sub>m</sub>). Valor mensal de locação

$$R_m = V_{\text{locação}} = R_a./12$$

$$R_m = \text{R\$ } 3.376,96$$

## 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\$ 3.376,96**, 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. Fonte: O AUTOR



Foto 3- Fachada do Restaurante Universitário- UFPG/CCTA. Fonte: O AUTOR



6 de abr. de 2026 10:25:37  
-6,7840S -37,8020W  
Pereiros  
Pombal  
Paraíba

**Foto 4- WC externo do Restaurante Universitário- UFCG/CCTA. Fonte: O AUTOR**



6 de abr. de 2026 10:26:02  
-6,7840S -37,8020W  
Pereiros  
Pombal  
Paraíba

**Foto 5- Área coberta externa do Restaurante Universitário- UFCG/CCTA. Fonte: O AUTOR**



**Foto 6- Refeitório do Restaurante Universitário- UFCG/CCTA. Fonte: O AUTOR**



**Foto 7- Cozinha do Restaurante Universitário- UFCG/CCTA. Fonte: O AUTOR**



**Foto 8- Cozinha do Restaurante Universitário- UFCG/CCTA. Fonte: O AUTOR**



**Foto 9- Cozinha do Restaurante Universitário- UFCG/CCTA. Fonte: O AUTOR**



**Foto 10- Administração do Restaurante Universitário- UFCG/CCTA. Fonte: O AUTOR**

## ANEXO II – MEMÓRIA DE CÁLCULO

 MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO E CULTURA UNIVERSIDADE FEDERAL DE CAMPINA GRANDE PREFEITURA UNIVERSITÁRIA					
LAUDO Nº	CRITÉRIO TÉCNICO	FINALIDADE	R\$ Imóvel (R)		
01/2025/PMBL	Residência com CUB de precado	Concessão Onerosa, Locação	R\$ Utilização		0
<b>MEMORIAL DE CÁLCULO- CDSA POMBAL</b>					
<b>AVALIAÇÃO DO TERRENO TOTAL</b>					
			FÓRMULAS	RESULTADOS	
Cálculo do valor do terreno			$V_{tr} = A_{terreno} \times VPG$		
Área - área total do terreno (com recusa)			Área (m <sup>2</sup> )	1415,00	
VPG - Valor do terreno constante na planta genérica de valores de POMBAL			VPG (R\$)	R\$ 114,82	
Valor Total do terreno			$V_{tr} = A_{terreno} \times VPG$	R\$ 162.464,64	
<b>AVALIAÇÃO DA BENFEITORIA (CONSTRUÇÃO)</b>					
Índice Aparente (A)		Área	Relevo	Valor de m <sup>2</sup> construção (CUB) R\$ 1.827,91/m <sup>2</sup>	
Nota Útil (YU)	87	Área	anteriormente CA1-B	Forma	Simulação/PS
Estado Conservação (EC)			Relevo	Área Equiv benfeitoria (Aeq)	701,78 m <sup>2</sup>
1. Novo - 2. Regular - 3. Rep. Simples - 4. Rep. Importantes			SÍMBOLOS/FÓRMULAS		
Coeficiente do valor pleno			Kp	1,450	
<b>Custo de REPRODUÇÃO</b>			$V_{rep} = Kp \times (Ae \times C_{ub})$	R\$ 1.981.804,68	
Fator de depreciação (por estado)			Fd	0,9500	
<b>Custo de REEDIÇÃO = CUSTO BENFEITORIA</b>			$V_{ree} = V_{b} = V_{r} \times F_{d} \times F_{oc}$	R\$ 1.883.714,38	
Fator de conservação			Fc	1,00	
<b>CÁLCULO DO VALOR DO IMÓVEL</b>			$V_{b} = (V_{tr} + V_{b}) \times F_{c}$	R\$ 2.026.179,00	
<b>CÁLCULO DA TAXA DE RENDIMENTO. LOCAÇÃO MENSAL</b>					
<b>VALOR DA CONCESSÃO MENSAL</b>			FÓRMULAS		
			$V_{loc} = (V_{imovel} \times \text{taxa de rend. anual}) / 12$		
			Valor do Imóvel (Vb)	R\$ 2.026.179,00	
			Taxa de rend. anual	2,00%	
			Permissão a anual	R\$ 40.523,58	
			Valor mensal	R\$ 3.376,96	
DADOS DO AVALIADOR			Local	Camp. Grande/RN	Data: Abril/2025
Nome:	VICENTE DE PAULA TEIXEIRA ROCHA				
Matrícula:	1811371-8	CREA nº 07/01076/07	Assinatura do Avaliador		