



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

Laudo de Avaliação Mercadológica de Imóveis

(Concessão onerosa de bem público da União)

UFCG – CAMPUS CAMPINA GRANDE
(Restaurante Universitário instalado no Campus Sede)

Campina Grande – PB

Setembro 2025

MEMÓRIA CÁLCULO PARA AVALIAÇÃO DE DE OUTORGA ONEROSA DE IMÓVEL

Processo nº 23096.030376/2025-99

1.0 – OBJETIVO

Este Laudo tem por objetivo apresentar o justo e real valor da retribuição financeira pela concessão por concessão oneração de espaço físico, onde encontra-se instalado o restaurante universitário da UFCG - Campus Campina Grande, situada na Rua Aprígio Veloso, 882 - Bairro Universitário, Campina Grande - PB, CEP - 58429-900.

A concessão onerosa do espaço físico deste visa a permissão para exploração econômica exclusiva por parte de **restaurante** para alimentação da comunidade universitária e outros.

2.0 – INTERESSADO

Universidade Federal de Campina Grande

3.0- DA AVALIAÇÃO

Trata-se da avaliação de imóveis para identificar o valor da cobrança mensal de locação em razão de concessão onerosa da Edificação RESTAURANTE UNIVERSITÁRIO, no Campus-sede. O imóvel em estudo consta de terreno e edificação construída com refeitório, cozinha, despensa, vestiário, banheiros, câmara frigorífico, área de botijão, dentre outros.

Deste modo, este laudo de avaliação mercadológica subsidia à Universidade Federal de Campina Grande (UFCG) na obtenção do valor a ser adotado no processo licitatório alvo de processo supracitado.

4.0- DESCRIÇÃO DA REGIÃO E DO CAMPUS

O imóvel em avaliação está localizado na coordenada geográfica 7°12'56"S e 35°54'34"W com altitude de 523 m. Nas proximidades do imóvel consta a construção de diversas unidades de estudo (sala de aula, laboratórios, ambientes de professores, outros).

A região do campus dispõe de abastecimento de água (fornecido pela concessionária Estadual) e de energia elétrica (fornecido pela Energiza). É dotada de infraestrutura de acesso com ruas calçadas. O esgotamento da região do Campus é feito por meio de fossa séptica e posterior distribuição no sistema da CAGEPA.

O Campus é dotado de 5 centros acadêmicas: Centro de Ciências Biológicas e da Saúde (CCBS), Centro de Ciências e Tecnologia (CCT), Centro de Engenharia Elétrica e Informática (CEEI), Centro de Humanidades (CH), Centro de Tecnologia e Recursos Naturais (CTRN).

O campus sede da UFCG É servido por infra-estrutura oferecida pela Universidade e Concessionárias Locais, tais como:

- Energia Elétrica;
- Rede telefônica;
- Rede de abastecimento de água;
- Iluminação Externa;
- Coleta de lixo;
- Pavimentação.



Foto 1 – Vista panorâmica. RU/Campina Grande.

5.0 – DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O prédio foi construído em estrutura de concreto armado. Vedação em alvenaria de tijolo, revestida em massa única, pintura lavável, revestimento em algumas paredes em cerâmica e esquadrias em alumínio e madeira, instalações elétricas e hidro-sanitárias completas e em funcionamento, cobertura em telha fibrocimento. O imóvel encontra-se em bom estado de conservação e tem uma área interna de **1.013,30 m²**.

5.1– Localização – Trata-se de prédio em Formato retangular, localizado em terreno inclinação mediana, localizado na parte inferior do bloco AC.



Foto 2 – Fachadas do RU/Campina Grande. Fonte: O AUTOR

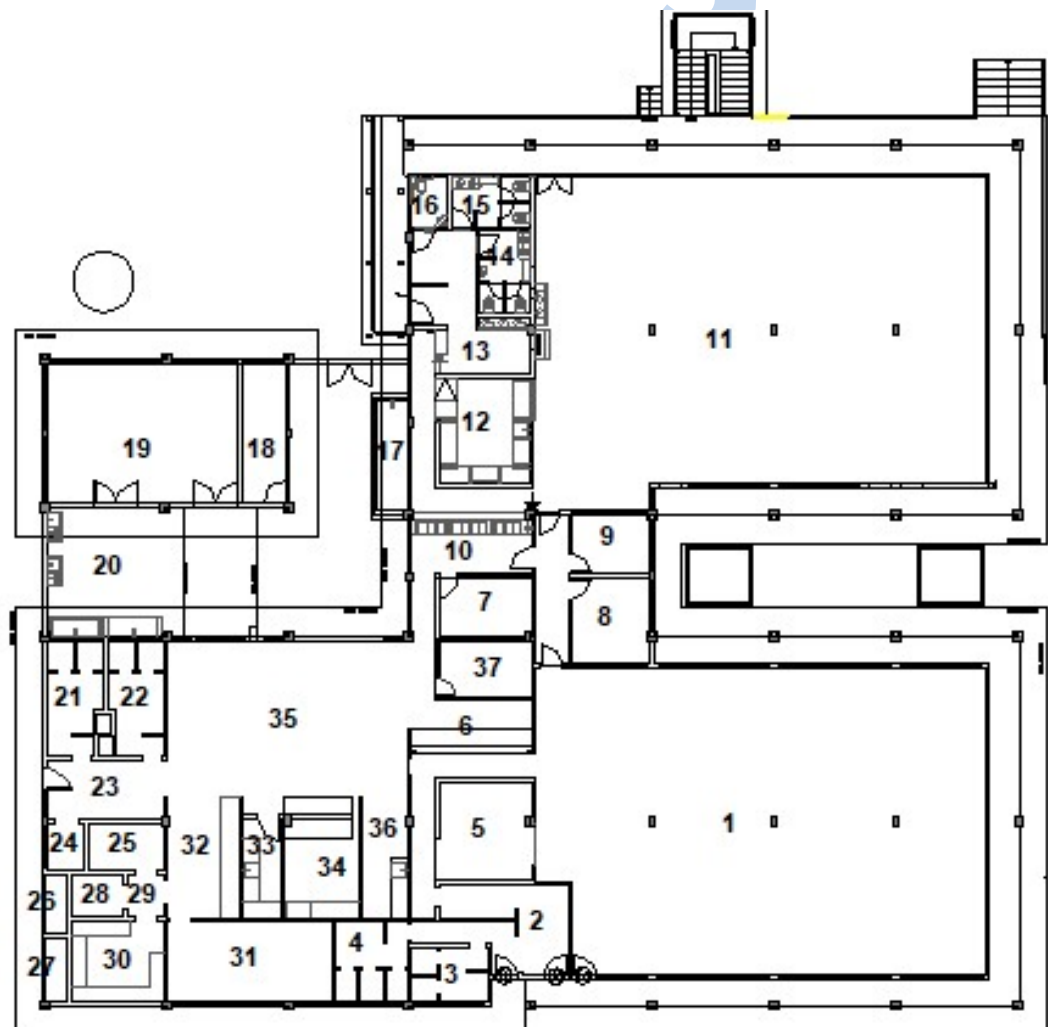


Foto 3 – Planta Baixa. RU Campina Grande. Fonte: PU/UFCG

6.0 EMBASAMENTO 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.

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 da benfeitoria do bem imóvel. O valor das benfeitorias foi determinado pelo custo de reedição, considerando o CUB depreciado e o fator de comercialização (FC = 1).

O valor do terreno foi calculado pela multiplicação da área do campus pelo valor da planta genérica da cidade de Campina Grande², considerando a fração de terreno correspondente ao imóvel e expansões laterais.

Por sua vez, o valor da retribuição financeira (locação) foi calculado por analogia da taxa de ocupação de imóvel da União³.

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 – CÁLCULOS

Aplicando a Metodologia citada acima encontramos os seguintes valores:

8.1 Valor do Terreno

$$V_{\text{Ter}} = A_{\text{terreno}} \times VPG$$

Onde A_t = área do terreno e suas expansões

VGP= Valor do Terreno pela Planta Genérica de Valores

Assim sendo

$$V_{\text{ter}} = 1.508,23 \text{ m}^2 * \text{R\$ } 359,75 / \text{m}^2 = \text{R\$ } 542.585,74.$$

Foi procedida a atualização do valor do terreno com base na variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo Especial – **IPCA** – da fundação Getúlio Vargas⁴. Para isso foi utilizada a calculadora do BCB no sentido de encontrar o valor corrigido:

$$V_{VT} = \text{R\$ } 814.796,83$$

8.2 Valor da Edificação

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, equipamentos e BDI) e pelo CUB (fornecido pelo SINDUSCON/PB, valor atualizado) considerando sua depreciação (F_d).

$$V_{\text{benfeit}} = A_{\text{equiv}} * K_p * \text{CUB} * F_d = 1.013 \text{ m}^2 * 1,35 * \text{R\$ } 1.854,37 * 0,9 = \text{R\$ } 2.282.349,32$$

Importa o valor V_{benfeit} em **Dois milhões Duzentos e oitenta e dois mil Trezentos e quarenta e nove reais e trinta e dois centavos.**

8.3 Valor Total do Bem Imóvel

$$V_{Ti} = V_{VT} + V_{\text{benfeit}} = 814.796,83 + 2.282.349,32 = \text{R\$ } 3.097.146,15.$$

$V_{TT} = \text{R\$ } 3.097.146,15$ (Três milhões noventa e sete mil cento e quarenta e seis reais e quinze centavos).

7.0 – 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)³.

Retribuição **anual** do imóvel (Ra.)

$$Ra. = R\$ 3.097.136,15 * 5\%$$

Aa. = R\$ 154.857,30 (Centro e cinquenta e quatro mil oitocentos e cinquenta e sete reais e trinta centavos).

Retribuição Mensal (Rm = ***Ra./12***)

Rm = R\$ 12.904,77 (Doze mil novecentos e quatro reais e setenta e sete centavos) .

8.0 – CONCLUSÃO

Levando em consideração a localização, característica do imóvel, natureza, os elementos disponíveis e pesquisados, concluímos que o valor encontrado de ***R\$ 12.904,77***, é justo e atual, estando compatível com o mercado imobiliário local e o momento econômico.

Esta é a nossa Avaliação.

Campina Grande, 03 de Outubro 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 . LEI COMPLEMENTAR Nº 116 14 de Dezembro de 2016. institui o novo CÓDIGO TRIBUTÁRIO do município de campina grande e dá outras providências.
3. Instrução Normativa 01/2007, Dispõe sobre o lançamento e a cobrança de créditos originados em Receitas Patrimoniais. SECRETÁRIA DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO,
4. <https://www3.bcb.gov.br/CALCIDADA0/publico/corrigirPelaSelic.do?method=corrigirPelaSelic;>
Acessado em 02/10/2025.