



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)

Centro do Desenvolvimento Sustentável do Semi-árido (CDSA)

CAMPUS SUMÉ - UFCG

(Espaço físico onde está instalado o restaurante universitário)

Campina Grande – PB

Setembro 2025

Vicente de Paula Teixeira Rocha
Engenheiro Civil Avaliador – CREA 180.731.0655

MEMÓRIA DE CÁLCULO PARA AVALIAÇÃO DE VALOR DE OUTORGA

ONEROSA DE UM IMÓVEL

Processo nº 23096.030376/2025-99

1.0 – OBJETIVO

Este Laudo tem por objetivo apresentar o justo e real valor da retribuição financeira devido a concessão por outorga oneração de espaço físico, onde encontra-se instalado o restaurante universitário do C.D.S.A. (Campus Sumé, no cariri paraibano).

A concessão onerosa deste espaço físico visa a permissão para exploração econômica exclusiva para serviço de alimentação através de **restaurante**.

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.

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 situado na Rua Luiz Grande, S/N – Frei Damião – CEP 58540-000 – Sumé-PB.

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 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 7°39'51"S e 36°53'33"W com altitude de 525 m, no bairro Frei Damião, situado na área urbana da cidade de SUMÉ – PB. Nas proximidades do imóvel consta a implantação de loteamentos residenciais de médio e baixo padrão. O bairro apresenta média ocupação populacional com construção em padrão médio.

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

O CDSA é dotado de 6 unidades acadêmicas: Unidade Acadêmica de Ciências Sociais (UACIS); a Unidade Acadêmica de Engenharia e Biotecnologia (UAEB); a Unidade Acadêmica de Educação no Campo (UAEDUC); a Unidade Acadêmica de Engenharia de Produção (UAEP); a Unidade Acadêmica de Gestão Pública (UAGESP) e a Unidade Acadêmica de Tecnologia e Desenvolvimento (UATEC).

O Edifício em tela foi construído em estrutura de concreto armado; vedação em alvenaria de tijolo; revestida em massa única e pintura lavável. Piso em granilite e cerâmico esmaltado. **Nos ambientes laváveis consta de revestimento em cerâmica esmaltada.** As janelas são em alumínio e vidro, enquanto as portas são em madeira; As instalações elétricas e hidro-sanitárias estão completas e em bom funcionamento; a

cobertura tem laje e telhado. O imóvel encontra-se em bom estado de conservação e tem uma área construída de 505 m².



Foto 1- Campus da UFCG/CDSA. Vista Panorâmica Fonte: Google Earth



Foto 2- Vista Pórtico. Campus da UFCG/CDSA. Fonte: O AUTOR.



Foto 3- Vista da fachada do prédio do RU. Pórtico. Campus da UFCG/CDSA. Fonte: O AUTOR.

6.0 – IDENTIFICAÇÃO DO BEM AVALIADO

O Restaurante Universitário, do campus da UFCG em Sumé, foi construído em 2016, sendo readequado em 2024. O principal propósito do RU é o atendimento das necessidades da comunidade acadêmica do campus do CDSA.

O RU do campus de SUMÉ foi construído com pavimento único, de porte mediano e isolado, facilitando o acesso individualizado dos fornecedores e funcionários. Disponibiliza de 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 de diversos 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 atende a boa higiene necessária para fornecimento de alimentos: Alvenaria de tijolo cerâmico furado revestido com argamassa de cimento e pintado com tinta acrílica na cor branca. 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 (com tela).

Essa Edificação apresenta-se em estado de manutenção e conservação bom, necessitando de poucas manutenções. A pintura encontra-se em condições mediana. Não foram observadas existências de infiltração de água pela coberta. O piso e as esquadrias apresentam-se em bom estado. Por sua vez, não foram observados maiores problemas estruturais e na instalação elétrica.

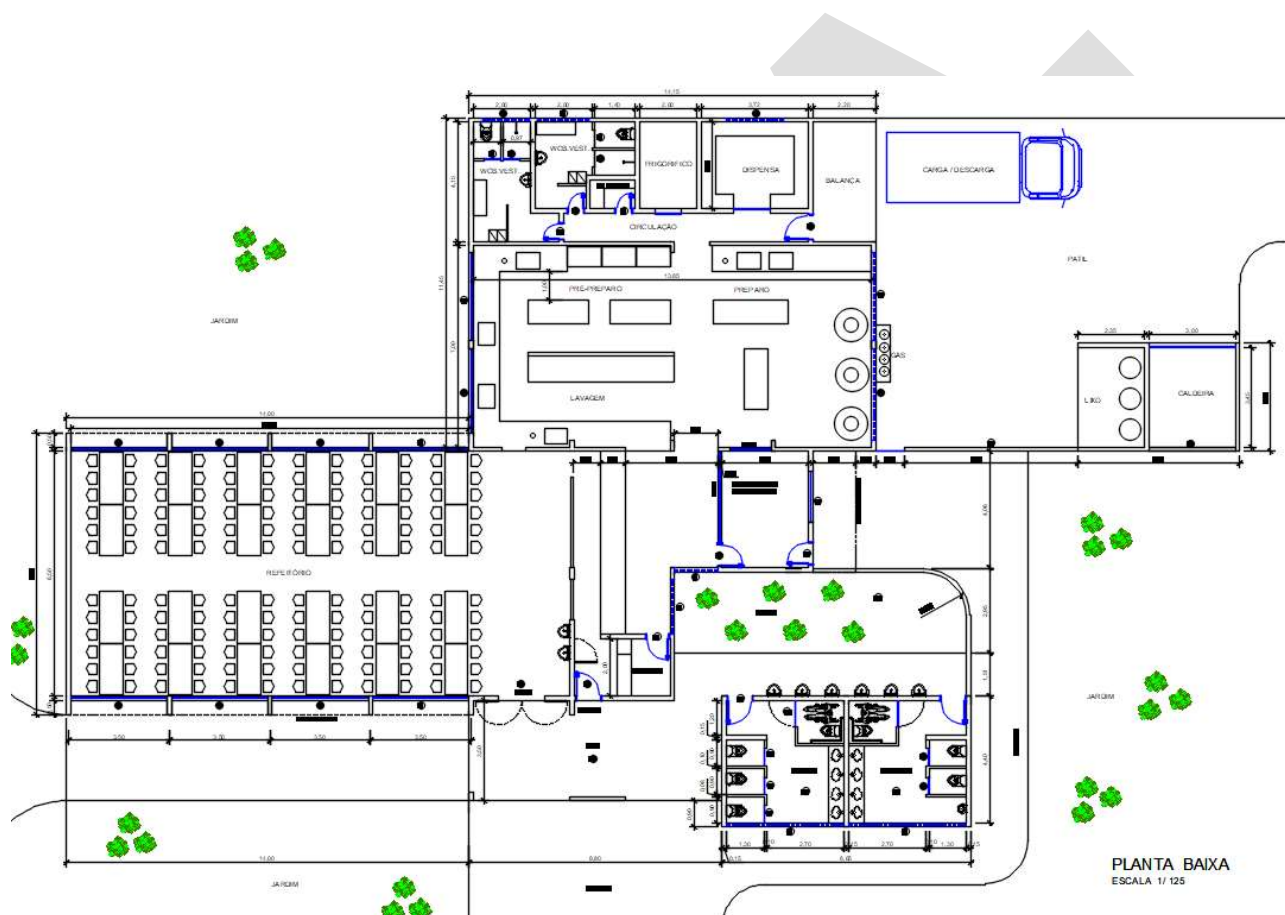


Foto 4- Planta Baixa da Edificação. Fonte: PU/UFCG

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 (locação) foi calculado por analogia da taxa de ocupação de imóvel da União².

O valor do terreno foi calculado pela multiplicação da área da Edificação (acrescendo seus recuos de expansão) pelo valor da planta genérica da cidade e pelos índices legais, considerando a fração de terreno correspondente ao imóvel, nos termos do artigo 7º da Lei nº 1.248, de 22 de dezembro de 2017 que Regulamenta o IPTU – Imposto Predial e Territorial Urbano da cidade de Sumé/PB³.

Por sua vez, o valor da benfeitoria foi determinado pelo custo de reedição, considerando a área da Edificação, pelo CUB (fornecido pelo SINDUSCON/PB)⁴ devidamente depreciado pelo fator de depreciação e pelo coeficiente do valor pleno. Tal metodologia foi empregada devido à inexistência de dados de mercado assemelhados suficientes para a aplicação do método comparativo direto dos dados de mercado.

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

Aplicando a Metodologia citada acima encontramos os seguintes valores:

8.1 Valor do Terreno

Para o cálculo do valor do terreno foi utilizado a Lei nº 1.248/2017 que REGULAMENTA O IPTU do município de Sumé/PB, devendo ser observado Art. 7º:

Art. 7º O valor venal do terreno (VVT) será obtido aplicando – se a fórmula e será corrigido de acordo com as características individuais, levando-se em conta a situação, a pedologia ou solo, a topografia ou perfil, fator de pavimentação, fator de rede de esgoto:

$$VVT = Vm^2T \times AT \times Si \times Pd \times Tp \times Cp \times Cr$$

onde:

VVT = Valor Venal do Terreno

Vm^2T = Valor do metro quadrado do terreno

At = Área do Terreno da Edificação e suas expansões

Si = Coeficiente de Situação do Terreno

Pd = Coeficiente de Pedologia do Terreno ou solo

TP = Coeficiente de Topografia do Terreno ou Perfil

Cp = Coeficiente de pavimentação

Cr = Coeficiente rede de esgoto

Calculando os valores obtivemos:

$$VV_T = R\$120,00 \times 987 \times 0,75 \times 1 \times 1 \times 1 \times 0,95 = R\$ 84.388,50$$

Foi procedida a atualização do valor do terreno com base na variação do Índice de Preços ao Consumidor Amplo Especial – **IPCA** – da fundação Getúlio Vargas⁵. Para isso foi utilizada a calculadora do BCB no sentido de encontrar o valor corrigido:

$$V_{VT} = R\$ 126.725,56$$

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 (Fd).

$$V_{\text{benfeit}} = A_{\text{equiv}} * K_p * CUB * Fd = 505,34 \text{ m}^2 * 1,35 * R\$ 1.854,37 * 0,9 = R\$ 1.138.561,11$$

Importa o valor V_{benfeit} em R\$ 1.138.561,11.

8.3 Valor Total do Bem Imóvel

$$V_{Ti} = V_{VT} + V_{\text{benfeit}} = 126.725,56 + 1.138.561,11 = \text{R\$ } 1.265.286,67.$$

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.

Assim exposto, calcula-se a retribuição anual do imóvel (R_a) e a retribuição mensal do imóvel (R_m) da seguinte forma:

Retribuição anual do imóvel (R_a)

$$R_a = R\$ 1.221.388,03 \times 0,05$$

$$R_a = \text{R\$ } 63.264,33$$

Retribuição Mensal (R_m)

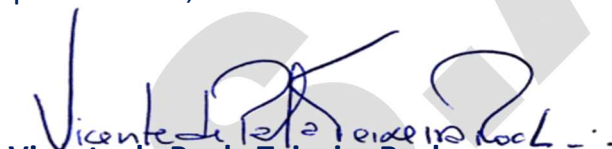
$$R_m = R_a / 12 \quad R_m = \text{R\$ } 5.272,03 \text{ (cinco mil, duzentos e setenta e dois reais e três centavos).}$$

8.0 – CONCLUSÃO

Levando em consideração a localização, característica do imóvel, natureza, os elementos disponíveis e pesquisados, concluímos que o valor encontrado de R\$ 5.272,03 (*cinco mil, duzentos e setenta e dois reais e três centavos*) é justo e atual, estando compatível com o mercado imobiliário local e o momento econômico.

Esta é a nossa Avaliação.

Campina Grande, 30 de Setembro 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. Lei nº 1.248 - REGULAMENTO O IPTU da cidade de SUMÉ e seus anexos;
4. SINDUSCON/PB página eletrônica
<https://sindusconpb.com.br/wpcontent/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=corrigir>
Por Índice acessado em 29/09/2025

ANEXO



Foto 5- Foto externa do RU da UFCG/CDSA. Fonte: O AUTOR.



Foto 6- Fotos externas do RU da UFCG/CDSA. Fonte: O AUTOR.

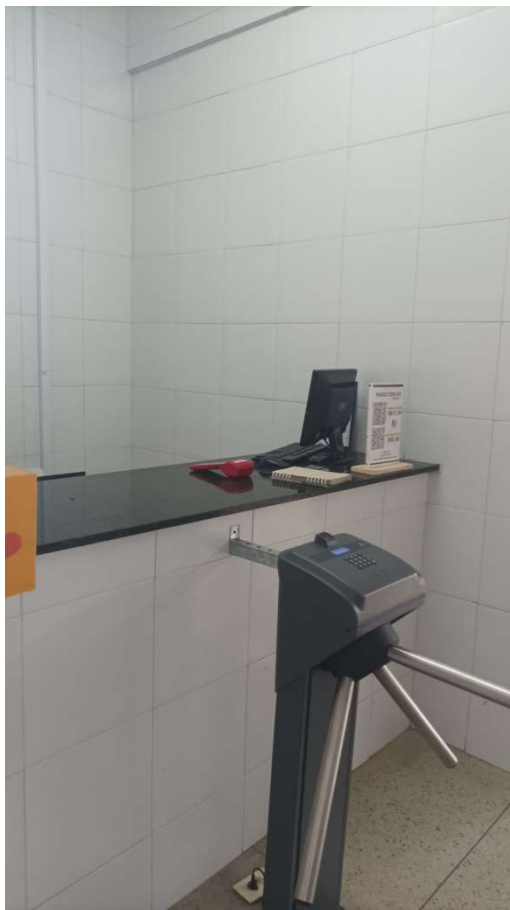


Foto 7- Controle. Entrada controlada por catraca. RU da UFCG/CDSA. Fonte: O AUTOR.



Foto 8- Refeitório. RU da UFCG/CDSA. Fonte: O AUTOR



Foto 9- Cozinha. RU da UFCG/CDSA. Fonte: O AUTOR.



Foto 10- Armazenamento de secos. RU da UFCG/CDSA. Fonte: O AUTOR.



Foto 11- Câmara de refrigeração. RU da UFCG/CDSA. Fonte: O AUTOR



Foto 12- Atendimento. RU da UFCG/CDSA. Fonte: O AUTOR



Foto 13- Lavagem. RU da UFCG/CDSA. Fonte: O AUTOR



Foto 14- Pre-preparo. RU da UFCG/CDSA. Fonte: O AUTOR



Foto 15- área de botijões. RU da UFCG/CDSA. Fonte: O AUTOR



Foto 16- Banheiro. RU da UFCG/CDSA. Fonte: O AUTOR