LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE ÁREA PARA IMPLANTAÇÃO DE CANTINA ESCOLAR IFES CAMPUS GUARAPARI

ENDEREÇO: Av. Otacílio Vieira Passos n. 720, Bairro Aeroporto. Guarapari
CEP 29.216-795

1. Imóvel: Área nas dependências do IFES - Campus Guarapari

2. Interessado: IFES – Instituto Federal do Espírito Santo Campus Guarapari

3. Proprietário: IFES – Instituto Federal do Espírito Santo

4. Finalidade: Locação de um espaço na área interna do Campus Guarapari para implantação de uma cantina escolar.

5. Objeto: O presente laudo visa a determinar o valor médio de mercado para a locação de uma área no interior do campus Guarapari, com uma área total de 72m² sendo, 22,5 m² de área interna, contabilizando cozinha, banheiro e área de atendimento, e 49,5 m² de área para colocação de mesas para atendimento dos alunos, professores e corpo administrativo.

6. Metodologia de avaliação: Os critérios para avaliação foram escolhidos visando dar uma informação adequada ao fim proposto e às peculiaridades de uma cantina inserida em local restrito para atendimento de um público bem definido, não se enquadrando assim, nos modelos convencionais de avaliação para locação de área comercial em zonas de comércio, shoppings etc. As informações lançadas nas tabelas de análise foram coletadas pelo próprio corpo administrativo do campus.
• Área já pronta com essa finalidade incorporada em edifício público onde funciona uma instituição federal de ensino.
• Localização central mas não encontra similaridade com o comércio do entorno;
• Público consumidor cativo composto de alunos, professores e administrativos. • Por ser uma instituição de ensino, as férias escolares causam uma queda vertiginosa nas vendas nesses períodos;
• Os preços de venda dos produtos são definidos em licitação pública pelo critério de menor preço ofertado da refeição. Diante dessas considerações e restrições, o método adotado foi o de livre comparação com as áreas de cantinas em escolas nas redondezas do campus, com características semelhantes.

7. Caracterização da região sob análise: O Campus do IFES Guarapari e fica localizado na Avenida Otacílio Vieira passos n. 720, Bairro Aeroporto. Guarapari, ES, CEP 29216-795, fora do centro da cidade, dificultando o acesso de outros possíveis consumidores.

8. Métodos e procedimentos utilizados: essa cantina foi objeto de avaliação em 2022 através de levantamento de áreas semelhantes em outras instituições de ensino em Guarapari conforme os dados abaixo e julgamos salvo melhor juízo, tendo em vista que não houve modificações significativas da área em questão, fazer a atualização pelo IGP-M do período, que foi de 76,414 %.

9. Informações adicionais: O período e horário de funcionamento para a lanchonete/restaurante é de segunda a sexta das 7 horas até as 21 horas de forma contínua, e aos sábados letivos das 7:00 às

14:00 horas conforme o calendário acadêmico; O horário para servir o almoço deve ser das 11hs às 14 hs.

10. Identificação do bem: Imóvel comercial com piso e paredes revestidos com cerâmica branca até o teto, esquadrias de alumínio nas janelas. As instalações elétrica e hidráulicas estão em perfeito funcionamento e os equipamentos são. Areá interna com dispensa, cozinha com exaustor e banheiro com 12 metros quadrados localizado dentro do campus IFES Guarapari.

10. Valor da avaliação: Para efeito de estimativa do valor de aluguel foi aplicada a correção monetária desde a última avaliação em 2022 levando em consideração o período de 01\10\2022 até 20\09/2026 onde o valor corrigido foi de R$ 1.765,31 (mil setecentos e sessenta e cinco reais e trinta e um centavos).

11. Considerações finais: Este laudo de avaliação é confidencial e sigiloso e de propriedade exclusiva do IFES – Guarapari, servindo de base para estabelecimento do preço de aluguel a ser cobrado em uma área com a destinação de cantina escolar. Guarapari.

gov.br
Documento assinado digitalmente
PAULO ROBERTO MARTINS GARCIA
Data: 31/08/2026 11:20:18-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Guarapari, 20 de agosto de 2026

PAULO ROBERTO MARTINS GARCIA
Eng. CREA ES 442-D




CANTINA
FAVOR JOGAR
O LIXO NA
LIXEIRA






RESFRIADOS
RESFRIADOS
RESFRIADOS









