



Ministério da Educação
Universidade Federal do Agreste de Pernambuco
Reitoria

OFÍCIO Nº 105/2026/REITORIA/UFAPÉ

Garanhuns, 1º de julho de 2026.

Aos cuidados do(a) Senhor(a) Superintendente
EDNALDO ALVES DE MOURA JUNIOR
Superintendência do Patrimônio da União em Pernambuco (SPU/PE)

Assunto: Solicitação de colaboração eventual para elaboração de laudo de avaliação imobiliária e precificação de aluguel.

Senhor Superintendente,

Cumprimentando-o cordialmente, dirijo-me à Vossa Senhoria para solicitar a valiosa e eventual colaboração dessa prestigiada Superintendência do Patrimônio da União em Pernambuco (SPU/PE), com vistas à elaboração de laudo de avaliação imobiliária e precificação do valor de aluguel da edificação destinada ao Restaurante Universitário (RU) da Universidade Federal do Agreste de Pernambuco (UFAPÉ).

A referida demanda justifica-se pela necessidade institucional de balizar, com o rigor técnico e a *expertise* que caracterizam o corpo funcional da SPU, o valor de mercado para a ocupação do espaço. Tal medida visa garantir a estrita observância aos princípios da administração pública — em especial a economicidade, a legalidade e a supremacia do interesse público — no processo de concessão onerosa do referido equipamento público, que visa atender a comunidade acadêmica da UFAPÉ.

Diante do exposto, e cientes do espírito de mútua cooperação que rege as relações entre as instituições federais, solicitamos o apoio técnico desta Superintendência para a realização da vistoria e emissão do respectivo laudo avaliatório, que possam orientar esta Universidade na respectiva precificação no processo de contratação da prestação de serviço contínuo de alimentação e nutrição, compreendendo a operacionalização e o desenvolvimento de todas as atividades para o fornecimento de refeições (almoço e jantar) nesta Universidade.

Para alinhamento de detalhes operacionais, agendamento de vistoria ou fornecimento de plantas e documentos adicionais do imóvel, colocamos à disposição a servidora **Fernanda Cláudia Barboza da Silva**, Engenheira Civil, por meio do *e-mail* fernanda.silva@ufape.edu.br ou telefone (81) 9 93724687. Indicamos também, como contato de apoio, o Diretor do Departamento de Gestão Financeira e Restaurante Universitário da Pró-reitoria de Assistência

Estudantil, o servidor **Ozias Henrique dos Santos**, por meio do *e-mail* dgfir.prae@ufape.edu.br ou telefone (87) 98140-3565.

De resto, em sendo possível atender a esta demanda, gostaríamos que fosse verificada também a possibilidade de que a avaliação fosse realizada o quanto antes, preferencialmente na próxima semana, frisando que respeitamos a disponibilidade.

Certo(a) de contar com a atenção e colaboração de Vossa Senhoria, renovo protestos de estima e consideração.

Atenciosamente,

AIRON APARECIDO SILVA DE MELO
Reitor



DESPACHO

Ao SECAP,

1. Considerando a colaboração mútua existente entre as Instituições Federais de Ensino e o MGI, solicito os bons préstimos para a realização da avaliação solicitada através do Ofício N° 105/2026/REITORIA/UFAPE (62761739).
2. Solicito também que seja priorizado a realização da atividade pelo Servidor Angelo Freitas, considerando que foi, salvo melhor juízo, o Engenheiro responsável pela benfeitora.
3. Em tempo, caso seja necessário a ida à campo, realizar a solicitação tempestiva de diárias e da viatura.

Recife, 09 de julho de 2026.

Documento assinado eletronicamente

FELIPE CARVALHO GOMES DA SILVA

Superintendente do Patrimônio da União em Pernambuco - Substituto



Documento assinado eletronicamente por **Felipe Carvalho Gomes da Silva**, Superintendente Substituto(a), em 09/07/2026, às 17:28, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://colaboragov.sei.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **62761746** e o código CRC **DDD4E921**.



MINISTÉRIO DA GESTÃO E DA INOVAÇÃO EM SERVIÇOS PÚBLICOS
Secretaria do Patrimônio da União
Superintendência do Patrimônio da União em Pernambuco
Coordenação
Serviço de Caracterização do Patrimônio
Núcleo de Cadastro

DESPACHO

Ao servidor Ângelo,

Para realizar a avaliação solicitada no Ofício nº 105/2026/REITORIA/UFAPÉ (62761739), em atenção ao despacho SPU-PE (62761746).

Recife, 10 de julho de 2026.

Documento assinado eletronicamente

YASMIN SANTOS GOMES FERVENÇA
Chefe do SECAP - Substituta



Documento assinado eletronicamente por **Yasmin Santos Gomes Fervença, Chefe(a) de Serviço Substituto(a)**, em 10/07/2026, às 11:21, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://colaboragov.sei.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **62777119** e o código CRC **4FB8D3E5**.

Referência: Processo nº 19739.036364/2026-79.

SEI nº 62777119



LAUDO DE AVALIAÇÃO 176/2026

Endereço:	Av. Bom Pastor, S/N, Boa Vista, Garanhuns-PE
Finalidade:	Determinação do Valor Locativo do Imóvel
Solicitante:	Universidade Federal do Agreste de Pernambuco – UFAPE
Objetivo:	Locação
Proprietário:	União
Normas utilizadas:	NBR 14.653-1 / 14.653-2 Instrução Normativa nº 67, de 20 de Setembro de 2022, e Instrução Normativa nº 98, de 6 de março de 2025, da Secretaria do Patrimônio da União Manual de Avaliação de Imóveis do Patrimônio da União (2024) Manual de Procedimento Operacional Padrão – POP/CGCAV 01/2020
Método utilizado:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDDM)
Responsáveis técnicos:	Ângelo Magno Freitas Costa, Engenheiro Civil
Data:	27/07/2026
Processo	19739.036364/2026-79

RESULTADOS DA AVALIAÇÃO

Enquadramento:	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDDM): GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II e GRAU DE PRECISÃO II
Valor locativo total (VLT) mensal (adotado) =	R\$ 11.400,00/mês (Onze mil e quatrocentos reais)
Valor mínimo (Lim. Mín. da estimativa de tendência central):	Estimativa de Tendência Central – Mínimo (-15,58%): R\$ 9.651,00/mês (R\$ 15,09/m²)
Valor médio (estimativa de tendência central):	Estimativa de Tendência Central – Médio (Calculado): R\$ 11.432,55/mês (R\$ 17,88/m²)
Valor máximo (Lim. Máx. da estimativa de tendência central):	Estimativa de Tendência Central – Máximo (+18,46%): R\$ 13.542,97/mês (R\$21,17/m²)
Liquidez:	Normal

IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

Tipo de Imóvel:	Urbano		
RIP:	Não cadastrado		
Matrícula:	Não informado	Cartório:	Não informado
Endereço:	Av. Bom Pastor, S/N		
Bairro:	Boa Vista		
Município:	Garanhuns	UF:	PE
CEP:	Boa Vista		
Posição geográfica:	-8.904716216970012, -36.494173791370564		
	Terreno (m²):	1.320,40m²¹ [1] Informações extraídas do Relatório Fotográfico e de Vistoria do Imóvel (id. 63170951) da UFAPE, em 16/07/2026.	

Área:	Benfeitoria (m²):		Ac = 796,67m² ² AEqC = 639,58m² (Área equivalente de construção) [2] Informações extraídas do Relatório Fotográfico e de Vistoria do Imóvel (id. 63170951) da UFAPE, em 16/07/2026.			
Descrição Sintética do Imóvel:	Trata-se de imóvel urbano, da União, classificada como uma edificação institucional destinada a restaurante universitário (RU), sob a gestão da UNIVERSIDADE FEDERAL DO AGRESTE DE PERNAMBUCO – UFAPE, situado na Av. Bom Pastor, S/N, Boa Vista, Garanhuns-PE , com área de terreno de 1.320,40m² , área de construção de 796,67m² , e área equivalente de construção de 639,58m², conforme Informações extraídas do Relatório Fotográfico e de Vistoria do Imóvel (id. 63170951) da UFAPE, em 16/07/2026.					
	Ressalta-se que a presente avaliação foi realizada sob a modalidade indireta (sem vistoria presencial por parte do engenheiro avaliador) ³ . A caracterização física do imóvel, seu estado de conservação e o contexto imobiliário no qual está inserido foram levantados com base nas informações e no Relatório Fotográfico e de Vistoria (id. 63170951) fornecidos pela Universidade Federal do Agreste de Pernambuco (UFAPE), datado de 16/07/2026, os quais orientaram de forma adequada a seleção e a coleta dos dados de mercado..					
	A avaliação fundamentou-se no Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDDM), em estrita observância à ABNT NBR 14653. O valor locativo foi apurado a partir da inferência estatística de dados amostrais de imóveis com características semelhantes localizados no mercado imobiliário de Garanhuns-PE.					
	O valor locativo apurado atende rigorosamente ao disposto no Art. 46 da Instrução Normativa SPU/MGI nº 98/2025, resultando da aplicação do MCDDM sobre o mercado imobiliário local, refletindo exclusivamente a justa remuneração pelo uso do bem imóvel da União, excluídas quaisquer parcelas relativas a bens móveis, equipamentos ou fundo de comércio.					
	Salienta-se que o imóvel avaliando (Restaurante Universitário) não se encontra, na presente data, em plenas condições de operação e funcionamento, tampouco contempla a totalidade das benfeitorias, instalações e equipamentos previstos em seu projeto executivo/original.					
	O valor locativo mensal apurado neste laudo refere-se exclusivamente à estrutura física existente (terreno e benfeitorias edificadas), visando subsidiar a fase licitatória/preparatória para fins de concessão de uso.					
	Por oportuno, registra-se que, após a conclusão integral das obras remanescentes por parte do órgão gestor, deverá ser elaborado um novo laudo de avaliação. Este novo parecer servirá para reajustar ou consolidar o valor locativo mensal definitivo, considerando as novas condições físicas, funcionais e operacionais do empreendimento.					
O presente laudo de avaliação, dada a sua finalidade, foi elaborado com as informações disponíveis nos autos do processo SEI nº 19739.036364/2026-79, através de dados de informação geográfica constantes do Google Maps e do Google Earth Pro, não considerando eventuais invasões que possam existir ⁴ .						
[3] Conforme previsto no art. 46, da IN SPU/MGI Nº 98/2025. [4] Conforme previsto no art. 29, da IN SPU/MGI Nº 98/2025.						
CARACTERÍSTICAS DO TERRENO E DA REGIÃO						
Índice fiscal:						
Formato:	Polígono Irregular					
Dimensões:	Área Total (A _{TT}) (m²):		A _{TT} : 1.320,40m²			
	Área Total da União (A _{TU}) (m²):		A _{TU} : 1.320,40m²			
	r (A _{TU} /A _{TT}):		1,00			
	Testada Principal (m):					
	Profundidade Equivalente (m):					
Confrontações (medidas e confinantes), em metros:	Frente:					
	Fundos:					
	Lado direito:					
	Lado esquerdo:					
Situação:	Meio de Quadra					
	X	Plano	X	Mesmo nível logradouro		Requer corte

Topografia ⁵: [5] Área urbanizada do terreno		Acidentado		Abaixo do logradouro		Requer aterro
		Inclinado		Acima do logradouro		
Superfície ⁶: [6] Área urbanizada do terreno	Seco					
Posturas municipais para aproveitamento eficiente:	Área <i>non aedificandi</i> (m²)		Reserva Florestal (m²)			
	Área Total Edificante (ATE) (m²)		Servidões (m²)			
	Recuo (m)		Investidura (m²)			
	Afastamento Frente (m)		Gabarito - nº de Pavimentos			
	Afastamento Lateral (m)		Altura (m)			
	Afastamento Fundos (m)		Taxa de ocupação máxima (%)			
Plano Diretor:						
Características do Logradouro⁷: [7] Av. Bom Pastor	Infra-estrutura Urbana	X	Pavimentação	X		Iluminação Pública
		X	Rede Pluvial	X		Passeio
		X	Rede Elétrica	X		Guias/sarjetas
		X	Rede de Água	X		Telefone
		X	Rede Esgoto	X		TV a Cabo
			Gás Encanado			
	Serviços Públicos e Comunitários	X	Escola	X		Comércio
			Posto de Saúde			Rede Bancária
			Segurança	X		Área de Lazer
		X	Transporte Coletivo	X		Coleta de Lixo
	Usos predominantes		Residencial Unifamiliar			Comercial
			Residencial Multifamiliar			Industrial
		X	Misto	X		Público
Outras informações:	O terreno, apresenta topografia com declive suave, superfície seca e formato regular, tendo sua frente voltada para a Av. Bom Pastor.					

CARACTERÍSTICAS DAS BENFEITORIAS ⁸

[8] Características das Benfeitorias em anexo

	Conforme planta baixa do imóvel (id. 63170950), elaborada pela UFAPE, integrante das pranchas do projeto arquitetônico datadas de janeiro de 2017. Trata-se de um edifício térreo, com organização funcional voltada ao atendimento público, preparo e distribuição de refeições, atividades administrativas e suporte operacional. Características Gerais Tipologia: Edificação térrea de uso institucional, destinada a serviços de alimentação coletiva. Setorização clara entre áreas de atendimento, produção de refeições, apoio e serviços administrativos. Circulação interna ampla, com corredores centrais conectando os ambientes principais. Acessos distintos: Acesso de pedestres (usuários) Acesso de veículos (carga e descarga de insumos) Ambientes acessíveis, incluindo sanitários adaptados (WC acessível). Setores e Ambientes Área de Atendimento ao Público
--	--

Salão de refeições (refeitório)
Área de distribuição de alimentos (balcões de serviço)
Recepção/entrada de usuários
Banheiros para usuários
Área de Produção e Apoio
Cozinha industrial (preparo de alimentos)
Copa de apoio
Depósitos de gêneros alimentícios (secos e perecíveis)
Câmara fria
Almoxarifado
Área de higienização de utensílios
Área de serviço e pátio técnico
Área Administrativa
Sala da administração
Sala de servidores
Sala de reunião
Espaço para equipe técnica e nutricionistas
Instalações Sanitárias
WC acessível
Banheiros diversos distribuídos nos setores

DETERMINAÇÃO DA ÁREA EQUIVALENTE DA EDIFICAÇÃO (NBR 12721):

Para fins de homogeneização das áreas e correto enquadramento no modelo de avaliação (ABNT NBR 14653-2), procedeu-se ao cálculo da Área Equivalente de Construção da edificação, adotando-se as diretrizes metodológicas da ABNT NBR 12721 (Avaliação de custos unitários de construção para incorporação imobiliária e outras disposições para condomínios edilícios).

A metodologia consiste na ponderação das áreas reais privativas/comuns através de coeficientes de equivalência de custo (Ceq), fundamentados nas diferenças de padrão construtivo, grau de acabamento e complexidade executiva dos ambientes em relação à área padrão de referência (coeficiente 1,00).

Conforme detalhado na Tabela 1 a seguir, a edificação do Restaurante Universitário apresenta uma Área Real Total de 796,67m², resultando em uma Área Equivalente Total de 639,58m²:

Tabela 1 - Área Equivalente de Construção da edificação

**Descrição
Sintética:**

Ambiente	Área Real (m²)	Coefficiente	Área Equivalente (m²)
Hall de entrada	38,05	0,50	19,03
Área de circulação 01	14,37	0,50	7,19
WC Feminino	6,72	0,50	3,36
WC Masculino	5,27	0,50	2,64
WC Deficiente Feminino	2,77	0,50	1,39
WC Deficiente Masculino	2,77	0,50	1,39
Caixa público	3,53	0,50	1,77
Salão	362,93	1,00	362,93
Distribuição	3,20	0,50	1,60
Pré-distribuição	11,37	0,50	5,69
Sala administrativa	12,40	1,00	12,40
Cocção	101,47	1,00	101,47
Armazenamento de utensílios	5,99	0,50	3,00
Higienização de utensílios	9,29	0,50	4,65
Devolução	4,92	0,50	2,46
Área de circulação 02	5,40	0,50	2,70
Higienização de painéis	9,29	0,50	4,65
Armazenagem de painéis	5,99	0,50	3,00
Área de circulação 3	10,28	0,50	5,14
Pré-preparo de legumes e vegetais	13,45	1,00	13,45
Pré-preparo de carnes	11,19	1,00	11,19
Área de circulação 03	8,11	0,50	4,06
Sucos e sobremesas	6,33	0,50	3,17
Câmara fria para resfriados	9,13	0,50	4,57
Câmara fria para congelados	7,01	0,50	3,51
Controle / Recepção	6,37	0,50	3,19
Estoque seco	13,66	0,50	6,83
Vestiário para funcionários Feminino	10,45	0,50	5,23
Vestiário para funcionários Masculino	10,45	0,50	5,23
Área de Serviço	3,15	0,50	1,58
Depósito de material de limpeza	5,32	0,50	2,66
Depósito de gás	2,50	0,50	1,25
Depósito de lixo comum 01	2,50	0,50	1,25
Depósito de lixo comum 02	2,50	0,50	1,25
Área de projeção do castelo	47,84	0,30	14,35
Casa de bombas	20,70	0,50	10,35
Total Área Construída	796,67		639,58

Edificação:	Área coberta padrão (m²):		CUB (R\$/m²):	R\$ 2.485,01/m²
	Área coberta de padrão diferente (m²):		Classificação:	CAL-8-N (Edificação Comercial Andares Livres, PADRÃO NORMAL)
	Área descoberta (m²):		Fonte:	CUB/SINDUSCON-PE - Desonerado
	Área equivalente de construção (m²):	639,58m²	Data:	06/2026
	Área privativa Principal (Unidade autônoma) (m²):			

Tipo:			Apartamento			loja	X	Prédio		
			Garagem			Galpão		Sala comercial		
			Casa geminada			Casa isolada		Conjunto comercial		
Divisão interna:	X		Salas		X	Copa/cozinha		Quartos		
	X		Sanitários		X	WC acessível		Suítes		
			Sacada		X	Área de Serviço		Quarto empregada		
Uso:		Residencial	X	Comercial	X	Industrial		Misto	X	Público
Estrutura:	X	Concreto		Metálica	X	Alvenaria		Madeira	X	Metálica
Cobertura:	X	Laje	X	Telha de Barro	X	Fibro-cimento		Metálica		
Padrão:		Alto	X	Normal		Baixo		Popular		
Revestimento da fachada:	X	Reboco/Pintura	X	Cerâmico		Mármore/Granito	X	Vidro		
Pisos:	X	Cimentado	X	Cerâmico		Mármore/Granito		Taco/Tábua		
Forro:	X	Laje	X	Madeira	X	Gesso		PVC		
Esquadrias:	X	Ferro	X	Madeira	X	Alumínio	X	Vidro		
Tabela de ROSS-HEIDECKE - Estado de conservação:			1 - Novo			X		1,5 - Entre novo e regular		
			2 - Regular					2,5 - Entre regular e reparos simples		
			3 - reparo simples					3,5 - Entre reparos simples e importantes		
			4 - Reparos importantes					5,0 - Sem valor		
Idade Aparente:	2 anos									
Ano do Habite-se:	Não informado									
Vida Útil:	70 anos									
Nº de Pavimentos:	01									
Nº de Vagas de Garagem:	Cobertas:					Indefinido				
	Descobertas:					Indefinido				
Situação Atual:	A edificação apresenta baixa idade aparente, tendo em vista que a sua 1ª etapa possui 2 anos de entrega. As benfeitorias encontram-se em bom estado geral, situando-se entre NOVO E REGULAR, exigindo apenas intervenções superficiais e de manutenção de rotina (como pintura, limpeza e pequenos retoques localizados), sem necessidade de reformas estruturais. Classificação Ross-Heidecke: Padrão construtivo MÉDIO, com estado de conservação enquadrado entre NOVO E REGULAR (Classe a/b), com baixo fator de depreciação física acumulada.									
Instalações e Equipamentos:			Quadra de esportes		Playground		Gás Central		Ar condicionado central	
			salão de festas		Elevadores		Subestação		Ar condicionado Individual	
			Escada Rolante		Piscina		Gerador próprio			
	A presente avaliação restringe-se estritamente ao bem imóvel (compreendendo o terreno e as benfeitorias físicas edificadas), estando expressamente excluídos do escopo deste laudo quaisquer bens móveis, equipamentos de cozinha industrial, utensílios, instalações operacionais não incorporadas									
Observações:										
<u>CARACTERIZAÇÃO DAS CONDIÇÕES VERIFICADAS NA VISTORIA</u>										

Diante da não realização de vistoria presencial (avaliação indireta), a caracterização física, funcional e operacional do Restaurante Universitário da Universidade Federal do Agreste de Pernambuco (UFAPE), localizado no município de Garanhuns-PE, fundamentou-se nas informações, documentos, registro fotográfico e relatórios técnicos fornecidos pela Engenheira Residente da UFAPE, Fernanda Silva:

Estado de Conservação e Manutenção: No geral, as benfeitorias da 1ª etapa da edificação (com 2 anos de entrega) encontram-se em bom estado de conservação, situando-se entre Novo e Regular. O imóvel exige apenas intervenções superficiais e localizadas (como pintura, retoques e pequenos consertos) para assegurar sua plena funcionalidade, sem a necessidade de reparos estruturais.

Proteção Patrimonial: O imóvel conta com vigilância e segurança patrimonial 24 horas, visando a prevenção contra ocupações irregulares e atos de vandalismo.

Ressalvas e Condições da Avaliação Indireta:

A caracterização do bem respaldou-se nos elementos informativos e documentais fornecidos pela fiscalização técnica da instituição, estando os demais pressupostos, ressalvas e fatores limitantes devidamente detalhados nas seções pertinentes deste laudo.

A valoração aplica-se estritamente à estrutura física do imóvel para fins de concessão de uso, não englobando equipamentos, ou bens móveis.

PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Na elaboração deste laudo de avaliação, foram observadas as seguintes premissas:

- A avaliação foi realizada pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDDM), em estrita observância à ABNT NBR 14653-1:2019 e ABNT NBR 14653-2:2011, fundamentando-se na comparação do imóvel avaliando com elementos amostrais semelhantes ofertados ou transacionados no mercado imobiliário do município de **GARANHUNS-PE**;
- Para o tratamento por inferência estatística e desenvolvimento do modelo de regressão linear, utilizou-se o software especializado SisDEA (Windows – Regressão Múltipla, Redes Neurais Artificiais e EDO/DEA);
- Os dados, caracterização e informações do imóvel avaliando foram extraídos do **Processo SEI nº 19739.036364/2026-79**;
- Este laudo atende integralmente aos preceitos da ABNT NBR 14653 (Partes 1 e 2), da Instrução Normativa SPU/MGI nº 98, de 6 de março de 2025, da Instrução Normativa SPU nº 67/2022, do Manual de Avaliação de Imóveis do Patrimônio da União (2024) e do Procedimento Operacional Padrão POP/CGCAV nº 01/2020;
- As informações prestadas por terceiros e a documentação disponibilizada foram acolhidas sob o princípio da boa-fé e veracidade técnica.

O presente parecer foi fundamentado em pesquisa de mercado realizada no município de **GARANHUNS-PE**, abrangendo:

Consulta a anúncios em portais e imobiliárias especializadas na região;

Levantamento direto e consultas junto a corretores e agentes imobiliários com atuação no mercado local.

IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO E DO IMÓVEL AVALIANDO:

Garanhuns, localizada no Agreste Meridional pernambucano e distante cerca de 230 km de Recife, consolidou-se como um dos principais polos urbanos, educacionais e econômicos do interior do Nordeste. Conhecida como a "Suiça Pernambucana" ou "Cidade das Flores", sua origem remonta ao século XVII.

A economia local é amplamente diversificada, com forte predominância dos setores de Comércio, Serviços e Educação, abrigando importantes instituições de ensino superior públicas e privadas — com destaque para a Universidade Federal do Agreste de Pernambuco (UFAPE). O turismo também possui grande relevância, impulsionado por eventos de projeção nacional, como o Festival de Inverno de Garanhuns (FIG) e a Magia do Natal.

O município apresenta mercado imobiliário dinâmico, impulsionado pela centralidade regional na prestação de serviços, saúde e ensino. Há boa demanda para imóveis comerciais e institucionais bem localizados.

Caracterização do Imóvel Objeto da Avaliação:

O imóvel objeto do presente laudo refere-se ao Restaurante Universitário da Universidade Federal do Agreste de Pernambuco (UFAPE), situado no campus universitário no município de Garanhuns-PE.

A edificação está inserida em área urbana com destinação institucional e de serviços, dotada de infraestrutura urbana disponível (pavimentação, rede de energia elétrica, abastecimento de água e telecomunicações).

O imóvel possui uma área equivalente de 639,58 m², conforme dados e elementos constantes do Processo SEI nº 19739.036364/2026-79.

Conforme apurado por avaliação indireta com base em subsídios fornecidos pela UFAPE, as benfeitorias da 1ª etapa da edificação (com 2 anos de entrega) encontram-se em BOM estado geral de conservação, situando-se entre NOVO E REGULAR. Demandam apenas intervenções superficiais e localizadas de manutenção rotineira (como pintura e pequenos retoques), sem a necessidade de reformas estruturais ou profundas. O padrão construtivo enquadra-se como MÉDIO.

[9]

<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/pe/garanhuns>

<https://garanhuns.pe.gov.br/>

<https://ufape.edu.br>

DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Segundo o Boletim Focus do Banco Central (Data de referência: 27/07/2026), no campo da INFLAÇÃO, a mediana das projeções para o IPCA de 2026 caiu de 5,15% para 5,12%, registrando a quarta redução semanal consecutiva. Para 2027, as expectativas situaram-se em 4,22%, enquanto para 2028 mantiveram-se em 3,80%. O processo de desinflação segue em curso, porém em ritmo gradual e ainda acima do centro da meta.

No campo do PIB, a mediana das projeções de crescimento da economia real para 2026 permaneceu estável em 1,99% pela quarta semana consecutiva. Para 2027, a projeção cedeu levemente de 1,65% para 1,60%. O crescimento moderado consolidou-se em meio ao encarecimento do crédito e à contenção do consumo privado, sendo amortecido pelo nível ainda aquecido do mercado de trabalho.

No campo da TAXA SELIC, a mediana das projeções para a taxa básica de juros ao fim de 2026 permaneceu estabilizada em 14,00% ao ano. Para 2027, as projeções se mantiveram em 12,00%, e em 10,50% para 2028. A manutenção do nível restritivo da taxa de juros visa garantir a convergência da inflação em relação às metas de longo prazo do Banco Central.

No campo da TAXA DE CÂMBIO, a mediana das projeções para a cotação do dólar ao fim de 2026 manteve-se firme em R\$/US\$ 5,20. Para 2027, a estimativa situa-se em R\$/US\$ 5,29, e em R\$/US\$ 5,30 para 2028. ¹⁰

No setor da construção civil, segundo os Indicadores Imobiliários Nacionais da CBIC (referentes ao 1º Trimestre de 2026), o mercado mantém dinamismo com a comercialização acumulada de 110.722 unidades vendidas no trimestre (divididas entre 54.510 no Programa Minha Casa Minha Vida e 56.212 nos demais padrões). Considerando a média de vendas dos últimos 12 meses, estima-se que, na ausência de novos lançamentos, o estoque e a oferta final de imóveis disponíveis levariam cerca de 10 meses para serem totalmente absorvidos. Esse cenário indica resiliência do mercado consumidor e sustentação da demanda por novos empreendimentos. ¹¹

Sem prejuízo das informações relevantes, classificamos o imóvel quanto à:

Liquidez: NORMAL;

Desempenho do mercado: NORMAL;

Número de ofertas: MÉDIO;

Absorção pelo mercado: MÉDIA;

Público alvo para absorção do bem: Investidores e empresários.

[10] <https://www.infomoney.com.br/economia/boletim-focus-projecoes-27072026/>.

[11] <https://cbic.org.br/wp-content/uploads/2026/05/indppt1t2026vap25maio17h20.pdf>

MÉTODO PARA IDENTIFICAR O VALOR DO BEM E TRATAMENTO DE DADOS UTILIZADO

METODOLOGIA

A avaliação foi realizada pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado (MCDDM), conforme a ABNT NBR 14653-1:2019 e a ABNT NBR 14653-2:2011, baseando-se na comparação do imóvel avaliando com outros imóveis comparáveis (amostras) obtidos a partir de dados de mercado e ofertas de unidades comerciais/institucionais disponíveis no mercado imobiliário do município de Garanhuns-PE.

1. MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO (VALOR LOCATIVO)

Neste trabalho, empregou-se o MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, definido pela ABNT NBR 14653-1:2019 como aquele que "identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra". O referido método compreendeu as etapas de: planejamento da pesquisa, identificação e seleção das variáveis do modelo, levantamento e saneamento dos dados de mercado, tratamento por inferência estatística e definição do valor final.

1.1. Tratamento Estatístico

1.1.1. Construção do Modelo:

A presente avaliação busca a determinação do Valor Locativo Mensal justo e atual do imóvel ao explicar as variações dos valores praticados no mercado imobiliário local por meio do ajustamento de um modelo de regressão linear múltipla fundamentado em parâmetros de significância estatística comprovada.

Na pesquisa efetuada no mercado imobiliário de Garanhuns-PE, foram levantados 40 elementos amostrais comparáveis, culminando em 27 amostras ativas e efetivamente utilizadas na modelagem estatística desenvolvida após a fase de saneamento e exclusão de regressores sem significância.

Foram analisadas variáveis físicas, locacionais e socioeconômicas com potencial de influência na formação do valor locativo, tais como: Área Construída/Equivalente, Padrão Construtivo (CUB/Sinduscon-PE), Renda Média da Região e Variáveis de Localização/Acessibilidade.

Após o tratamento dos dados e aplicação dos testes estatísticos de hipótese, consolida-se o modelo de regressão linear cujas variáveis independentes apresentaram consistência técnica e fundamentação normativa.

Com base nas variáveis acima mencionadas, identificou-se o modelo matemático de homogeneização, através de metodologia científica, utilizando-se o método dos mínimos quadrados para obtenção de estimativas não tendenciosas dos parâmetros, dado pela equação de regressão linear indicada abaixo:

ÁREA CONSTRUÍDA: Variável independente do tipo quantitativa contínua, que representa a área construída (ou equivalente) do imóvel, medida em metros quadrados (m2). Apresenta relação diretamente proporcional com a variável dependente Valor Total.

PADRÃO CUB: Variável independente do tipo proxy, que representa o padrão construtivo do imóvel, expressa em R\$/m2 com base no Custo Unitário Básico do Sinduscon-PE (referência JUNHO/2026 – Desonerado), disponível em: [<http://www.cub.org.br/cub-m2-estadual/>] (<http://www.cub.org.br/cub-m2-estadual/>). Apresenta relação diretamente proporcional com a variável dependente Valor Total.

RENDA DO BAIRRO (R\$/mês): Variável independente do tipo proxy, medida em reais por mês (R\$/mês), que representa o rendimento nominal

médio mensal dos domicílios no bairro onde o imóvel está localizado (fonte: IBGE/SIDRA, disponível em: [https://sidra.ibge.gov.br/acervo#/S/Q] (https://sidra.ibge.gov.br/acervo#/S/Q)). Utilizada para capturar o poder aquisitivo e a valorização socioeconômica da região. Apresenta relação diretamente proporcional com a variável dependente Valor Total.

LOCALIZAÇÃO: Variável independente do tipo qualitativa por código alocado, utilizada para mensurar o padrão locacional e a infraestrutura de entorno do imóvel, estratificada em: 1 – Ruim, 2 – Regular e 3 – Bom. Apresenta relação diretamente proporcional com a variável dependente Valor Total.

DISTÂNCIA AO POLO: Variável independente do tipo quantitativa contínua, que representa a distância em metros (m) do imóvel até o principal polo comercial/administrativo do município de Garanhuns-PE (definido no ponto central da Av. Santo Antônio, 126, Centro – Coordenadas: - 8.890539982414591, -36.493068959501116). Apresenta relação inversamente proporcional com a variável dependente Valor Total.

VALOR TOTAL: Variável dependente quantitativa, que expressa o valor total do aluguel mensal do imóvel comercial/institucional, medido em reais (R\$).

VALOR UNITÁRIO: Variável dependente quantitativa, que expressa a razão entre o valor do aluguel mensal e a área construída do imóvel, medida em reais por metro quadrado (R\$/m²).

Equação de regressão:

$\ln(\text{Valor unitário}) = +0,9919195776 + 29,98502829 / \text{Área construída} + 422,3281087 / \text{Padrão CUB} + 0,8621148505 * \text{Localização}$

1.1.2. Poder de explicação do modelo adotado:

O modelo estatístico ajustado apresentou elevado poder explicativo:

Coefficiente de Correlação (R): 0,9639 (enquadrado como fortíssimo, com $R > 0,90$), demonstrando altíssima aderência entre as variáveis explicativas e a formação do valor locativo;

Coefficiente de Determinação (R^2): 0,9291 (92,91%), indicando que 92,91% da variação dos valores locativos na região pesquisada são explicados pelo modelo adotado, atribuindo-se apenas 7,09% a flutuações aleatórias, imprecisões de oferta ou variáveis não modeladas.

Testada a hipótese nula de não representatividade do modelo para a explicação do fenômeno imobiliário, a mesma foi rejeitada ao nível de significância exigido pelas normas ABNT, com a estatística F de Snedecor superando com folga o valor crítico tabulado.

A análise residual demonstrou aderência dos erros aleatórios à distribuição normal, atendendo às premissas de homocedasticidade, não autocorrelação e distribuição dos resíduos padronizados dentro dos intervalos de confiança normativos.

1.1.3. Outliers (Pontos atípicos):

Designa-se outlier o ponto atípico ou discrepante em relação à massa de dados. Adotou-se o critério normativo de análise residual no intervalo de $\pm 2\sigma$ desvios-padrão em torno da média dos erros. NÃO se registrou a presença de outliers (0% de pontos atípicos) na amostra final utilizada, ratificando a consistência e homogeneidade da base de dados coletada.

1.2. Determinação do valor do imóvel:

1.2.1. Dados para a Projeção do Valor Locativo

Trata-se de imóvel urbano de domínio da União, classificado como edificação de uso institucional/serviços, correspondente ao Restaurante Universitário da Universidade Federal do Agreste de Pernambuco (UFAPE), situado no campus universitário no município de Garanhuns-PE.

A edificação possui uma área equivalente de 639,58m², com dados e caracterizações físicas extraídos do Processo SEI nº 19739.036364/2026-79 e validados por avaliação indireta com suporte da fiscalização técnica local.

Para projetar o valor LOCATIVO total mensal do imóvel avaliando, consideramos:

Área construída = 639,58

Padrão CUB = 2.485,01

Localização = 2,00

Obtendo os seguintes valores:

1.2.2. Intervalo de Confiança:

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

Valor Unitário

Mínimo (15,58%) = 15,09

Médio = 17,88

Máximo (18,46%) = 21,17

Valor Total

Mínimo = 9.651,00

Médio = 11.432,55

Máximo = 13.542,97

Intervalo Predição

Mínimo = 8.144,49

Máximo = 16.048,05

Mínimo (28,76%) = 12,73

Máximo (40,37%) = 25,09

Campo de Arbítrio

RL Mínimo = 15,19
RL Máximo = 20,56

1.3. Campo de Arbítrio

É o intervalo de variação no entorno do estimador pontual adotado na avaliação, dentro do qual se pode arbitrar o valor do bem, desde que fundamentado pela existência de características próprias e atipicidades não contempladas pelo modelo. Corresponde ao intervalo com amplitude de até 15%, para mais e para menos, em torno da estimativa de tendência central utilizada na avaliação (R\$ 15,19/m² a R\$ 20,56/m²).

1.4. Intervalo de Valores Admissíveis

O intervalo de valores admissíveis é a faixa de variação de preços, determinada pela intersecção dos limites estatísticos e normativos, dentro da qual a adoção de qualquer valor possui pleno respaldo técnico, conforme a ABNT NBR 14653-2.

Para a presente avaliação, foi adotado o valor locativo total mensal de **R\$ 11.432,55/mês** (correspondente ao valor unitário de **R\$ 17,88/m²**), equivalente à estimativa de tendência central (média) obtida por meio do modelo de regressão linear aplicado ao conjunto de dados coletados no mercado imobiliário do município de Garanhuns-PE. Tal parâmetro representa o comportamento típico das ofertas de imóveis de uso institucional/comercial em condições semelhantes às do imóvel avaliando, constituindo-se como referência estatística robusta e adequada para a fixação do valor justo de locação para fins de concessão de uso.

1.5. Enquadramento do laudo

1.5.1. Quanto ao Grau de Fundamentação

O enquadramento do laudo, segundo o grau de fundamentação no caso de utilização de regressão linear, de acordo com a tabela 2 da norma ABNT NBR 14653-2 é o seguinte:

Tabela 2 - Grau de fundamentação no caso de utilização de modelo de regressão linear

Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto as variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	1
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	1
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	12
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo				II

1.6. Quanto ao Grau de Precisão

1.6.1. Para o grau de precisão, nos casos de utilização de modelos de regressão linear, utiliza-se a tabela 3 na norma ABNT NBR 14.653-2:

Tabela 3 - Grau de precisão no caso de utilização de modelo de regressão linear

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da Amplitude atingida	≤ 30%	≤ 40%	≤ 50%
		34,04%	
Justificativa: A amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno da estimativa de tendência central, atende a norma da ABNT NBR 14653-2 para enquadrar a avaliação no Grau de Precisão II.			

1.7. Resultados

A utilização da estimativa de tendência central (média) no valor de **R\$ 11.432,55/mês** (correspondente a **R\$ 17,88/m²**) mostra-se tecnicamente justificável e metodologicamente consistente, representando a medida mais adequada para expressar o comportamento geral do mercado de locação de imóveis institucionais/comerciais comparáveis em Garanhuns-PE, em estrita conformidade com a ABNT NBR 14653-2 e da IN SPU/MGI nº 98/2025.

A adoção deste parâmetro fundamenta-se no pleno atendimento aos requisitos normativos de qualidade da pesquisa e da modelagem estatística por inferência (regressão linear múltipla via software SisDEA), considerando a amplitude relativa do intervalo de confiança de 80% e a consistência das variáveis explicativas adotadas no modelo.

Valor Locativo Total (VLT) Mensal (Calculado - Média):

R\$ 11.432,55/mês (R\$ 17,88/m²)

Considera-se a aplicação do arredondamento de até +/- 1% sobre o valor calculado, em conformidade com o disposto no item 6.8.1 da ABNT NBR 14653-1:2019, resultando em:

VALOR LOCATIVO TOTAL (VLT) MENSAL (ADOTADO): R\$ 11.400,00/mês (Onze mil e quatrocentos reais) ¹²

ESTIMATIVA DE VALOR (NÍVEL DE CONFIANÇA DE 80%)

Estimativa de Tendência Central – Mínimo (-15,58%): R\$ 9.651,00/mês (R\$ 15,09/m²)

Estimativa de Tendência Central – Médio (Calculado): R\$ 11.432,55/mês (R\$ 17,88/m²)

Estimativa de Tendência Central – Máximo (+18,46%): R\$ 13.542,97/mês (R\$21,17/m²)

[12] Justificativa do Arredondamento Aplicado

Valor Exato Calculado: R\$ 11.432,55

Valor Arredondado Adotado: R\$ 11.400,00

Variação: -0,285% (totalmente enquadrado dentro do limite normativo permitido de +/- 1% estipulado pelo item 6.8.1 da NBR 14653-1).

ESTIMATIVA DAS PARCELAS DE TERRENO E BENFEITORIA

Parcela do terreno:	
Parcela da benfeitoria:	

ENCERRAMENTO

Fazem parte do presente Laudo de Avaliação, os seguintes anexos:

ANEXO I - Croqui de Localização do Imóvel (id. 63170947)

ANEXO II - Plantas Arquitetura e Situação (id. 63170950)

ANEXO III - Relatório Fotográfico e Vistoria (id. 63170951)

ANEXO IV - Tabela CUB-PE (id. 63170952)

ANEXO V - Relatório Estatístico - SisDEA (id. 63170953)

RESPONSABILIDADE TÉCNICA

Responsável 1:	Ângelo Magno Freitas Costa	Cargo:	Engenheiro Civil	Matrícula/CREA:	1659711/ PE034919D PE
Responsável 2:		Cargo:		Matrícula/CREA:	

Documento assinado eletronicamente



Documento assinado eletronicamente por **Angelo Magno Freitas Costa, Engenheiro(a)**, em 28/07/2026, às 09:02, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://colaboragov.sei.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **63170638** e o código CRC **2074FC6F**.

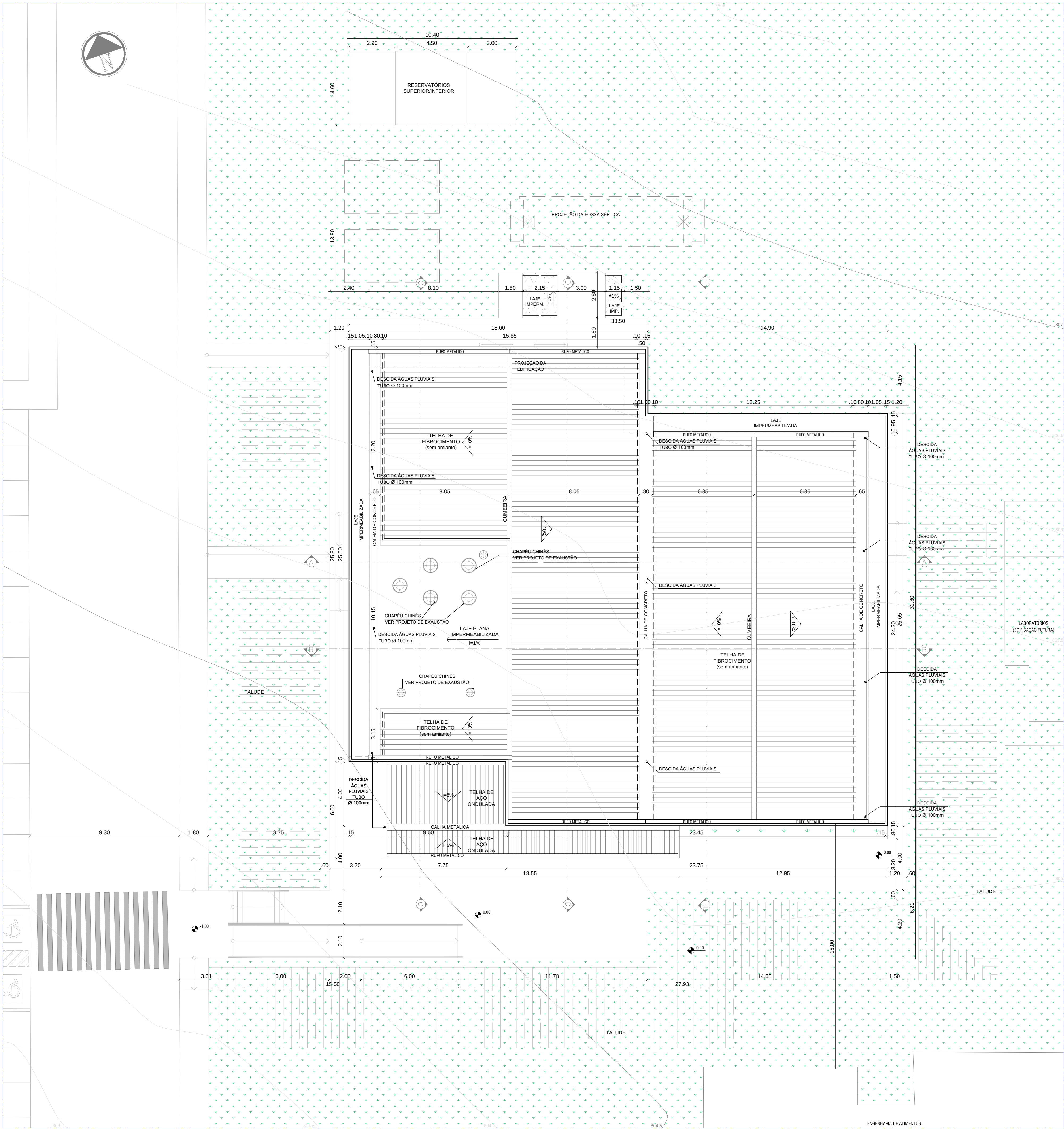
CROQUI DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

End.: Av. Bom Pastor, S/N, Boa Vista, Garanhuns-PE, CEP: 55292-278
RIP: Não Cadastrado

Legenda

 Av. Bom Pastor, S/N, Boa Vista, Garanhuns-PE

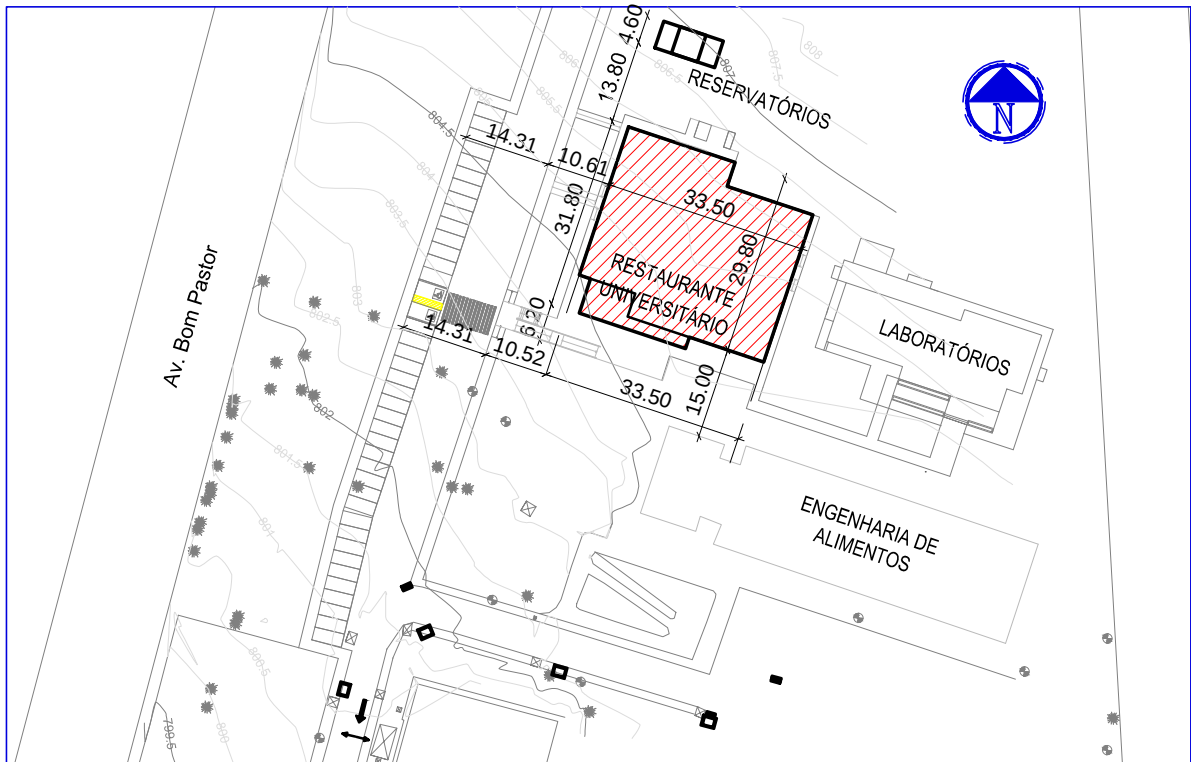




02 PLANTA DE LOCAÇÃO E COBERTA
ESCALA 1/125



03 DETALHE IMPERMEABILIZAÇÃO
ESCALA 1/25



PLANTA DE SITUAÇÃO

01 PLANTA DE SITUAÇÃO
ESCALA 1/2500

Revisão Geral	R02	13/01/17
Revisão Geral	R01	30/12/16
Emissão Inicial	R00	30/09/16
Revisão		

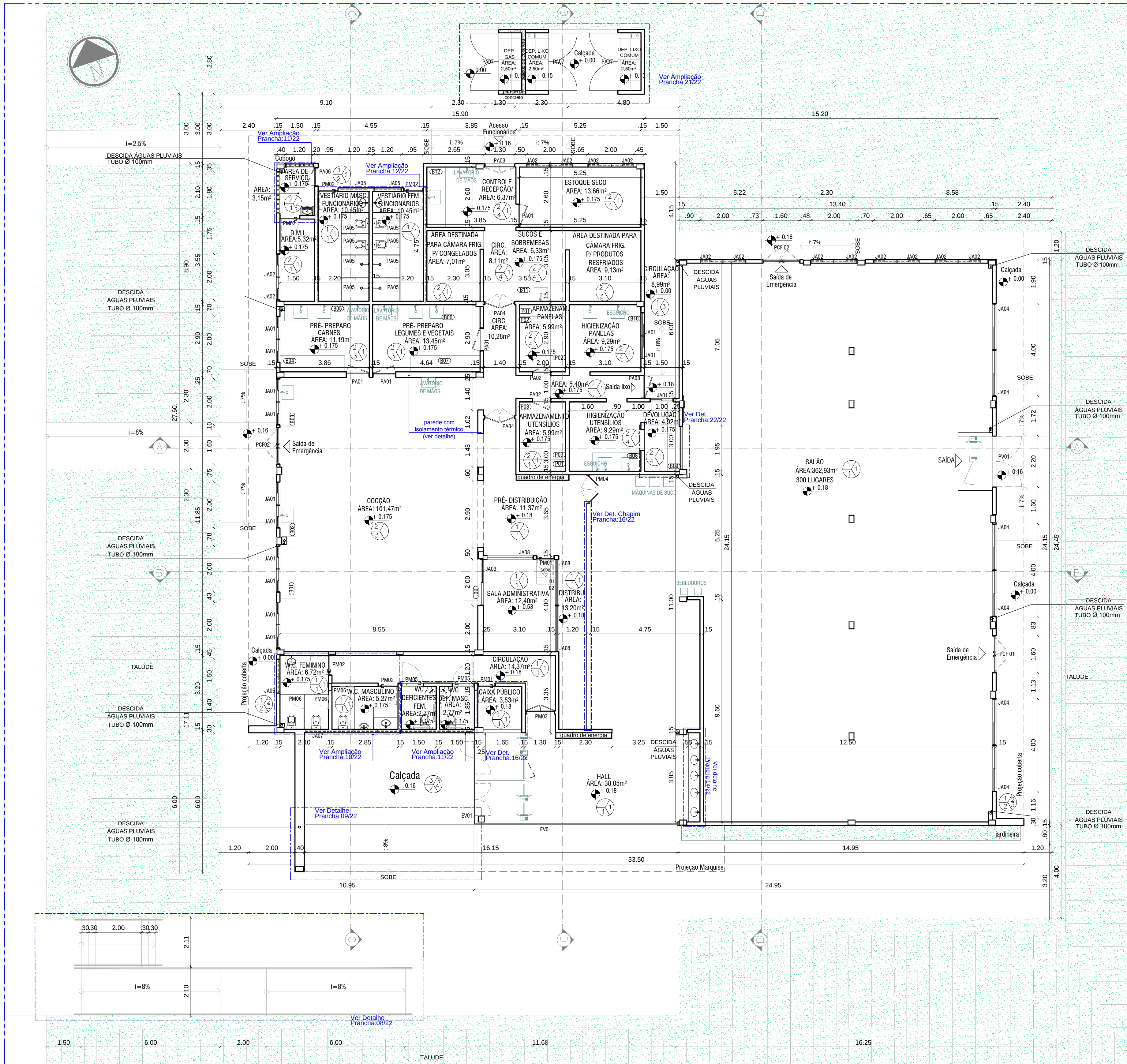
Quadro de áreas	
Área de cobertura	974,91m²
Área total de construção	790,88m²



Universidade Federal Rural de Pernambuco
NEMAM - Núcleo de Engenharia, Meio Ambiente e Manutenção



CONTEÚDO/PROJETO: PROJETO EXECUTIVO PARA CONSTRUÇÃO DO RESTAURANTE UNIVERSITÁRIO DA UNIDADE ACADÊMICA DE GARANHUNS - UFRPE		
ENDEREÇO: AV. BOM PASTOR, S/N, BOA VISTA, GARANHUNS-PE		
PROPRIETÁRIO: UNIVERSIDADE FEDERAL RURAL DE PERNAMBUCO		
REITORADO: MARIA JOSÉ DE SENA	ASSINATURA:	
DIRETOR DO NEMAM: MOACY SILVA TORRES	ASSINATURA:	
ARQUITETA RESPONSÁVEL - NEMAM (ANTEPROJETO) CARLA COELHO - CAU: A80385-5	ASSINATURA:	
ARQUITETA RESPONSÁVEL - CBL (PROJETO EXECUTIVO) LAURA OLIVEIRA - CAU: A59254-4	ASSINATURA:	
TÍTULO DO DESENHO: PROJETO EXECUTIVO DE ARQUITETURA PLANTA DE SITUAÇÃO, LOCAÇÃO E COBERTA/ DETALHE COBERTA		PRANCHA: 01/22
ESCALA: INDICADA	DATA: JANEIRO/ 2017	DESENHO: LAURA OLIVEIRA

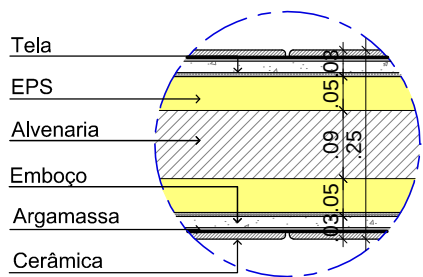


01 PLANTA BAIXA - TÉRREO
ESCALA: 1/100

Tamanho prancha: 1135mm x 510mm

ESQUADRIAS			
CÓDIGO	DIMENSÕES	QUANT.	ESPECIFICAÇÕES
PM01	0,70 x 2,10m	02	Porta de giro (uma folha) sem visor, em compensado de madeira revestida em laminado melamínico na cor branco neve ou similar. Grade em madeira maciça espessura 3cm com aplicação de verniz acrílico
PM02	0,80 x 2,10m	05	
PM03	1,20 x 2,10m	01	Porta de giro (duas folhas), com visor e mola aérea para fechamento automático, em compensado de madeira revestida em laminado melamínico na cor branco neve ou similar. Grade em madeira maciça espessura 3cm com aplicação de verniz acrílico
PM04	1,20 x 1,00m	01	Porta tipo vai e vem (duas folhas) sem visor, em compensado de madeira revestida em laminado melamínico na cor branco neve ou similar com dobradiças vai e vem e chapa xadrez nas duas faces
PM05	0,90 x 2,10m	02	Porta de giro (uma folha) sem visor, em compensado revestida em laminado fosco na cor branco neve ou similar com puxador horizontal em tubo de aço escovado 1" e chapa em aço inox (espessura=4,0mm) na parte inferior das duas faces. Grade em madeira maciça espessura 3cm com aplicação de verniz acrílico
PM06	0,60 x 1,60m	03	Porta de giro (uma folha) sem visor, em compensado de madeira revestida em laminado melamínico na cor branco neve ou similar
PCF01	1,60 x 3,00m	01	Porta tipo corta fogo (duas folhas) com revestimento em chapa de aço galvanizada pintada com tinta antichamas na cor branca e barra antipânico e bandeira fixa de vidro com alumínio anodizado natural fosco com vidro temperado 6mm de espessura fixado com baguetes e guarnições para vidro. A porta deve atender a norma da ABNT NBR 11.742
PCF02	1,60 x 2,10m	02	Porta tipo corta fogo (duas folhas) com revestimento em chapa de aço galvanizada pintada com tinta antichamas na cor branca e barra antipânico. A porta deve atender a norma da ABNT NBR 11.742
PA01	1,00 x 2,10m	04	Porta de giro (uma folha), com mola aérea para fechamento automático, em alumínio anodizado acabamento natural fosco, com e visor com vidro incolor de 4mm de espessura fixado com baguetes e guarnições na parte superior
PA02	0,80 x 2,10m	02	
PA03	1,30 x 2,10m	01	Porta de giro (duas folhas) em alumínio anodizado acabamento natural fosco
PA04	1,30 x 2,10m	02	Porta tipo vai e vem (duas folhas), com visor e sistema de fechamento gravitacional, em ABS rígido 12mm de espessura na cor cinza com para-choque
PA05	0,60 x 1,60m	08	
PA06	0,80 x 2,10m	01	Porta de giro (uma folha) em alumínio anodizado com réguas de veneziana no sentido horizontal
PA07	2,50 x 2,10m	03	Porta de giro (duas folhas) em alumínio anodizado com réguas de veneziana no sentido horizontal
PA08	1,00 x 2,10m	01	Porta de giro (uma folha) em alumínio anodizado acabamento natural fosco
PV01	2,20 x 3,00m	01	Esquadria composta por porta de giro (duas folhas) e bandeira fixa ambas de alumínio anodizado natural fosco com vidro temperado 6mm de espessura fixado com baguetes e guarnições para vidro
EV01	8,80/3,95 x 3,00m	01	Esquadria composta por portas de giro (duas folhas) e janelas do tipo maxim-ar com bandeiras fixa em alumínio anodizado natural fosco com vidro temperado de 6mm de espessura fixado com baguetes e guarnições para vidro
JA01	1,00 x 0,80m 1,30m	13	Janela de correr (duas folhas) em alumínio anodizado natural fosco com vidro incolor de 4mm de espessura fixado com baguetes e guarnições para vidro com tela de aço inox removível milimétrica de 2mm
JA02	1,00 x 0,50m 1,60m	14	Janela de correr (duas folhas) em alumínio anodizado natural fosco com vidro incolor de 4mm de espessura fixado com baguetes e guarnições para vidro
JA03	2,00 x 1,10m 1,00m	01	Janela de correr (duas folhas) em alumínio anodizado natural fosco com vidro incolor triplo de 4mm de espessura fixado com lâ de vidro e guarnições para vidro
JA04	2,00 x 1,80m 1,20m	06	Janela e bandeira de correr (duas folhas) ambas em alumínio anodizado natural fosco com vidro incolor de 4mm de espessura fixado com baguetes e guarnições para vidro
JA05	1,20 x 0,50m 1,60m	02	
JA06	1,50 x 0,40m 1,70m	01	Janela tipo boca de lobo em alumínio anodizado natural fosco com vidro jateado de 4mm de espessura fixado com baguetes e guarnições para vidro
JA07	7,25 x 0,40m 2,60m	01	
JA08	2,00 x 1,10m 1,00m	03	Janela fixa em alumínio anodizado natural fosco com vidro incolor de 4mm de espessura fixado com baguetes e guarnições para vidro

- Todas as portas deverão ter 03 dobradiças por folha com acabamento natural por folha, fechadura de embutir, maçaneta do tipo alavanca e espelho em metal cromado, exceto as que possuem ferragens específicas;
- As janelas de correr deverão ter puxadores tipo concha em latão cromado.



02 DET.01 - ISOLAMENTO TÉRMICO
ESCALA: 1/10

QUADRO DE ESPECIFICAÇÕES			
MATERIAIS			
PISO			
01. Cerâmica 45 x 45 cm, Eliane, PEI 5, linha cargo plus white ou similar			
02. Concreto simples, acabamento áspero			
03. Piso para cozinhas industriais linha Gressit (ref. 6832) 30x18cm, cor cinza claro, com rodapé arredondado, da Gail ou similar			
04. Cerâmica 43x43cm, PEI-5, Arielle, linha Aruana, cor branca ou similar com rejunte epóxi			
PAREDE			
01. Cerâmica 45 x 45 cm, Eliane, PEI 5, linha cargo plus white ou similar			
02. Revestimento cerâmico 10x10cm, tipo A, linha Arquitetural Mesh, na cor neve da Eliane, ou similar			
03. Revestimento cerâmico 10x10cm, tipo A, cor cristal cinza da Elizabeth, ou similar			
04. Revestimento metálico em alumínio composto (Alucobond), e=0,3mm, pintura Kaynar 500 composta por seis camadas, inclusive estrutura metálica auxiliar em perfil de viga "U" de 2" cor Ruby (202) ou similar			
05. Revestimento Cerâmico 43 x 43 cm, Arielle, linha Aruana, cor branca ou similar e cobogó cerâmico (elemento vazado) nas dimensões 9x20x20cm assentado em argamassa			
TETO			
01. Forro de gesso em placas 60x60cm, espessura 1,2cm inclusive fixação com arame			
02. Laje em concreto chapiscada, emassada e pintada com tinta acrílica na cor branca			
03. Revestimento metálico em alumínio composto (Alucobond), e=0,3mm, pintura Kaynar 500 composta por seis camadas, inclusive estrutura metálica auxiliar em perfil de viga "U" de 2" cor Ruby (202) ou similar			
BANHEIROS E VESTIÁRIOS			
01. Bancada, testeira e respaldo em granito cinza (espessura 2cm), cuba de embutir oval em louça branca 35x50cm, sifão cromado, válvula cromada e torneira cromada em aço inox de pressão de mesa			
02. Lavatório louça de canto (Deca-Izy, ref L-10117 ou similar) sem coluna, com sifão cromado, válvula cromada, engate cromado, inclusive torneira			
03. Vaso sanitário com caixa acoplada, linha thema ecoflush, 3/6 lt, ref. 25353/25570, Incepa ou similar, assento Incepa linha thema ref. 25987 ou similar, conjunto de fixação, anel de vedação e engate plástico ou similar			
04. Mictório com sifão integrado, entrada de água embutida (anti vandalismo) na cor branco, Código M.714, Deca ou equivalente técnico			
05. Montantes em granito cinza (espessura: 2 cm altura: variável - ver projeto)			
06. Espelho cristal, espessura 4 mm, com parafusos de fixação, sem moldura			
07. Barra de apoio linear para deficientes em aço inox, L=80cm, ø 1 1/2			
08. Kit acessórios para banheiro composto por: - Dispenser para higiênicos em rolos, Prolim, linha toilet plus ref. 04340 ou similar; - Dispenser para sabonete líquido, -Dispenser para papel toalha.			
9. Chuveiro			
ÁREA DE SERVIÇO			
01. Tanque de louça branca com coluna, 22 L ou equivalente, sifão flexível em pvc, válvula plástica e torneira de metal cromado padrão popular			
OUTROS			
01. Soleira de mármore branco, largura 15cm, espessura 2cm			
02. Coberta em laje com telha de fibrocimento sem amianto ondulada com espessura de 8mm fixada com parafusos galvanizados à fogo e arruelas metálicas (i:10%). Nos trechos onde não houver telhas prever impermeabilização da laje (Ver planta de cobertura)			
03. Letreiro indicando o nome do prédio na fachada frontal composto por letras em aço inox (50 x 50cm) Fonte: Arial			
BANCADAS COZINHA			
CÓDIGO	DIMENSÕES	QUANT.	ESPECIFICAÇÕES
B01	2,20x 0,70x 0,90m	02	Bancada em chapa inox - 304, dimensões 3,30 x 0,60m, sem cubas, rodopia 10cm, polida, torneira cromada tubo móvel, de parede, 1/2" ou 3/4", para pia de cozinha, padrão médio
B02	1,80x 0,70x 0,90m	01	Bancada em chapa inox - 304, dimensões 3,30 x 0,60m, com 01 cuba de 50x40x25cm, rodopia 10cm, polida, torneira cromada tubo móvel, de parede, 1/2" ou 3/4", para pia de cozinha, padrão médio
B03	2,10x 0,70x 0,90m	01	Bancada em chapa inox - 304, dimensões 3,30 x 0,60m, com 01 cuba de 50x40x25cm, rodopia 10cm, polida, torneira cromada tubo móvel, de parede, 1/2" ou 3/4", para pia de cozinha, padrão médio
B04	2,80x 0,70x 0,90m	01	Bancada em chapa inox - 304, dimensões 3,30 x 0,60m, sem cubas, rodopia 10cm, polida, torneira cromada tubo móvel, de parede, 1/2" ou 3/4", para pia de cozinha, padrão médio
B05	2,80x 0,70x 0,90m	01	Bancada em chapa inox - 304, dimensões 3,30 x 0,60m, com 02 cubas de 50x40x25cm, rodopia 10cm, polida, torneira cromada tubo móvel, de parede, 1/2" ou 3/4", para pia de cozinha, padrão médio
B06	2,50x 0,70x 0,90m	01	Bancada em chapa inox - 304, dimensões 3,30 x 0,60m, com 02 cubas de 50x40x25cm, rodopia 10cm, polida, torneira cromada tubo móvel, de parede, 1/2" ou 3/4", para pia de cozinha, padrão médio
B07	3,00x 0,70x 0,90m	01	Bancada em chapa inox - 304, dimensões 3,30 x 0,60m, sem cubas, rodopia 10cm, polida, torneira cromada tubo móvel, de parede, 1/2" ou 3/4", para pia de cozinha, padrão médio
B08	2,10x 0,80x 0,90m	01	Bancada em chapa inox - 304, dimensões 3,30 x 0,60m, com 02 cubas de 50x40x25cm, rodopia 10cm, polida, torneira cromada tubo móvel, de parede, 1/2" ou 3/4", para pia de cozinha, padrão médio
B09	3,00x 0,50x 0,90m	01	Bancada em chapa inox - 304, dimensões 3,30 x 0,60m, sem cubas, rodopia 10cm, polida, torneira cromada tubo móvel, de parede, 1/2" ou 3/4", para pia de cozinha, padrão médio
B10	3,10x 0,70x 0,90m	01	Bancada em chapa inox - 304, dimensões 3,30 x 0,60m, com 02 cubas de 50x40x25cm, rodopia 10cm, polida, torneira cromada tubo móvel, de parede, 1/2" ou 3/4", para pia de cozinha, padrão médio
B11	2,15x 0,70x 0,90m	01	Bancada em chapa inox - 304, dimensões 3,30 x 0,60m, com 01 cuba de 50x40x25cm, rodopia 10cm, polida, torneira cromada tubo móvel, de parede, 1/2" ou 3/4", para pia de cozinha, padrão médio
B12	2,60x 0,80x 0,90m	01	Bancada em chapa inox - 304, dimensões 3,30 x 0,60m, com 01 cuba de 50x40x25cm, rodopia 10cm, polida, torneira cromada tubo móvel, de parede, 1/2" ou 3/4", para pia de cozinha, padrão médio

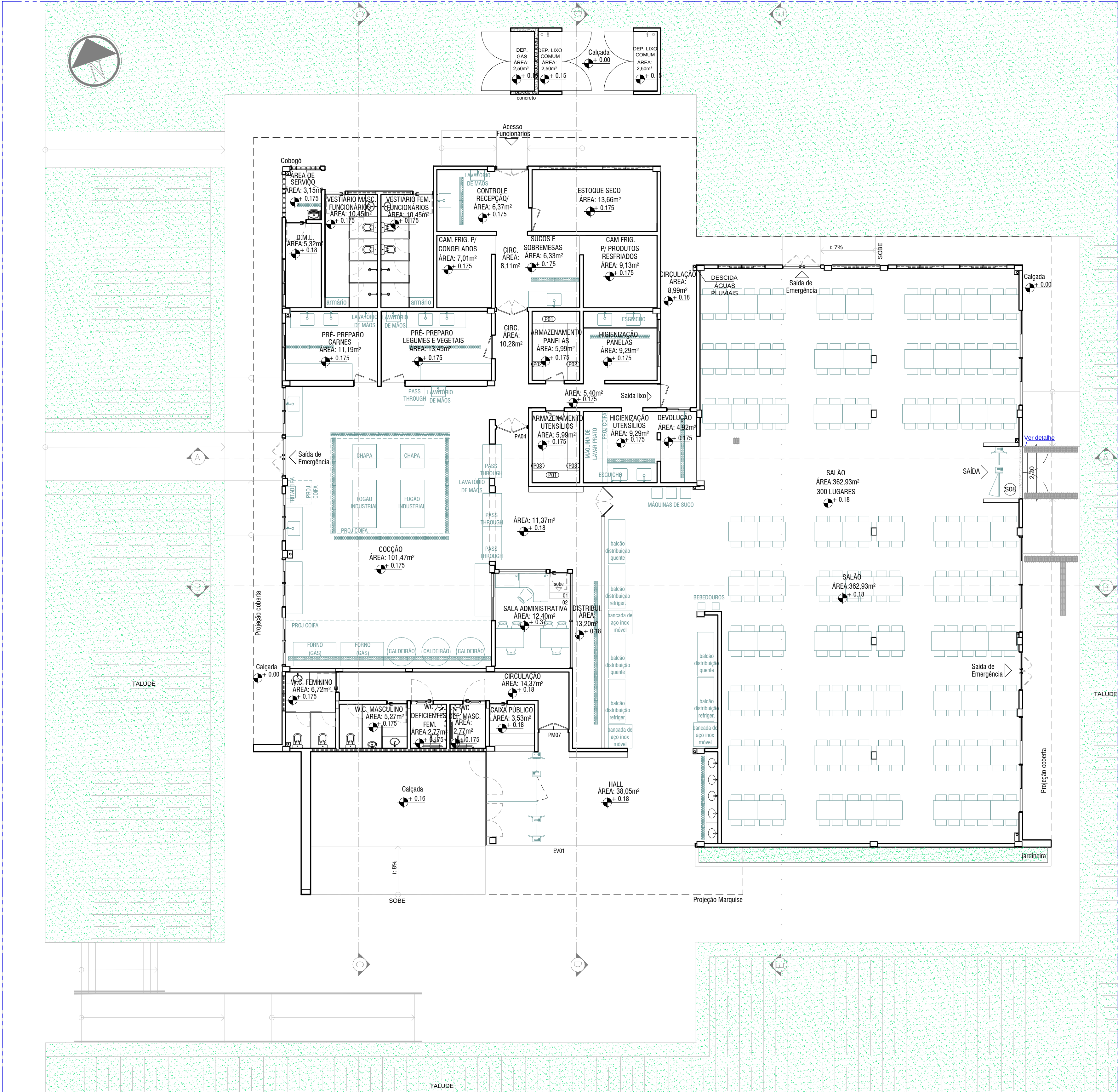
Revisão Geral	R02	13/01/17
Revisão Geral	R01	30/12/16
Emissão Inicial	R00	30/09/16
Revisão		



Universidade Federal Rural de Pernambuco
NEMAM- Núcleo de Engenharia, Meio Ambiente e Manutenção



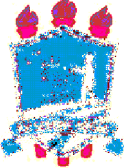
CONTEÚDO/PROJETO:			
PROJETO EXECUTIVO PARA CONSTRUÇÃO DO RESTAURANTE UNIVERSITÁRIO DA UNIDADE ACADÊMICA DE GARANHUNS - UFPE			
ENDEREÇO: AV. BOM PASTOR, S/N, BOA VISTA, GARANHUNS-PE			
PROPRIETÁRIO: UNIVERSIDADE FEDERAL RURAL DE PERNAMBUCO		ASSINATURA:	
RETORADO: MARIA JOSÉ DE SENA		ASSINATURA:	
DIRETOR DO NEMAM: MOACYR SILVA TORRES		ASSINATURA:	
ARQUITETA RESPONSÁVEL - NEMAM (ANTEPROJETO) CARLA COELHO - CAU: A80385-5		ASSINATURA:	
ARQUITETA RESPONSÁVEL - CBL (PROJETO EXECUTIVO) LAURA OLIVEIRA - CAU: A59254-4		ASSINATURA:	
TÍTULO DO DESENHO: PROJETO EXECUTIVO DE ARQUITETURA PLANTA BAIXA - TÉRREO/ DETALHE PAREDE			PRANCHA:
ESCALA: INDICADA			02/22
DATA: JANEIRO/ 2017		DESENHO: LAURA OLIVEIRA	



01 PLANTA BAIXA - LAYOUT
ESCALA 1/100

Tamanho prancha: 700mm x 510mm

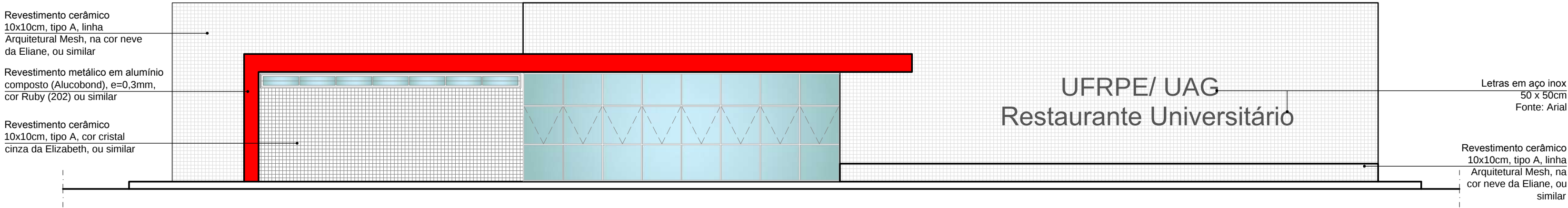
Revisão Geral	R02	13/01/17
Revisão Geral	R01	30/12/16
Emissão Inicial	R00	30/09/16
Revisão		

 Universidade Federal Rural de Pernambuco NEMAM- Núcleo de Engenharia, Meio Ambiente e Manutenção 	
CONTEÚDO/PROJETO:	
PROJETO EXECUTIVO PARA CONSTRUÇÃO DO RESTAURANTE UNIVERSITÁRIO DA UNIDADE ACADÊMICA DE GARANHUNS - UFRPE	
ENDEREÇO:	
AV. BOM PASTOR, S/N, BOA VISTA, GARANHUNS-PE	
PROPRIETÁRIO:	
UNIVERSIDADE FEDERAL RURAL DE PERNAMBUCO	
REITORADO:	ASSINATURA:
MARIA JOSÉ DE SENA	
DIRETOR DO NEMAM:	ASSINATURA:
MOACY SILVA TORRES	
ARQUITETA RESPONSÁVEL - NEMAM (ANTEPROJETO)	ASSINATURA:
CARLA COELHO - CAU: A80385-5	
ARQUITETA RESPONSÁVEL - CBL (PROJETO EXECUTIVO)	ASSINATURA:
LAURA OLIVEIRA - CAU: A59254-4	

TÍTULO DO DESENHO: PROJETO EXECUTIVO DE ARQUITETURA PLANTA BAIXA - LAYOUT			PRANCHA: 05/22
ESCALA: 1/100	DATA: JANEIRO/ 2017	DESENHO: LAURA OLIVEIRA	

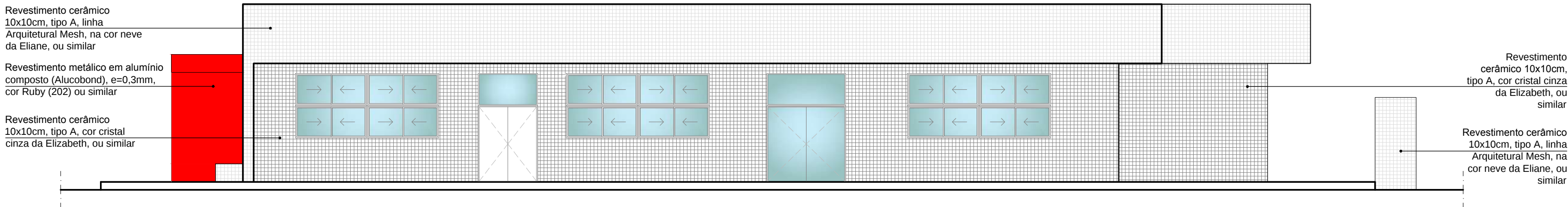
05/22

ARQUIVO Z:\PROJETOS UFRPE\CONCLUSÃO\47 - Projeto Restaurante Universitário - UAG\ARQ\BPE\DWG\RESTAURANTE_UNG-ARQ\BPE-R02.dwg



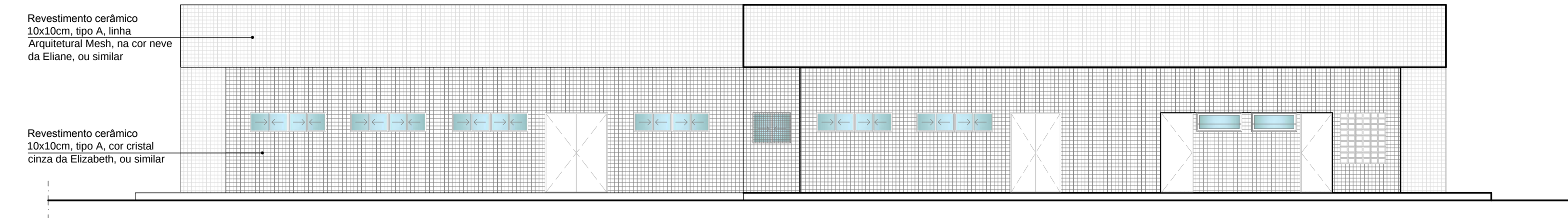
01 FACHADA SUL

ESCALA 1/100



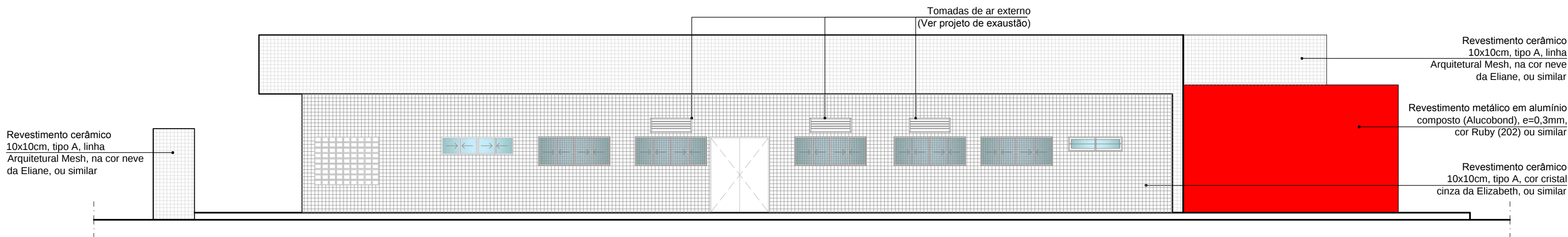
02 FACHADA LESTE

ESCALA 1/100



03 FACHADA NORTE

ESCALA 1/100

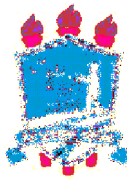


04 FACHADA OESTE

ESCALA 1/100

Revisão Geral	R02	13/01/17
Revisão Geral	R01	30/12/16
Emissão Inicial	R00	30/09/16

Revisão

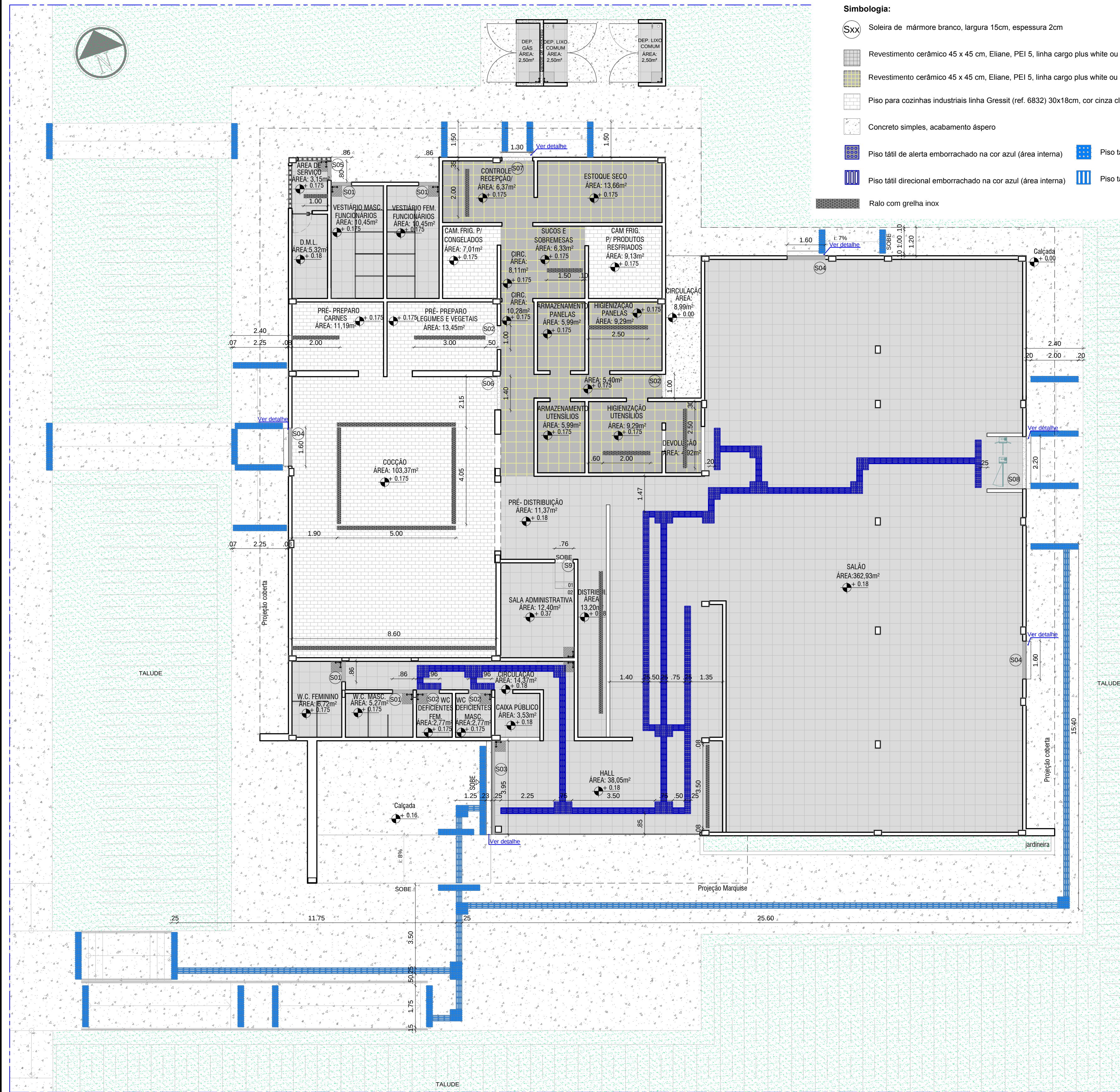


Universidade Federal Rural de Pernambuco
NEMAM- Núcleo de Engenharia, Meio Ambiente e Manutenção

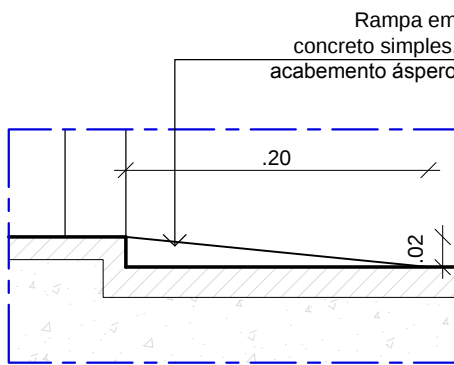


CONTEÚDO/PROJETO:		
PROJETO EXECUTIVO PARA CONSTRUÇÃO DO RESTAURANTE UNIVERSITÁRIO DA UNIDADE ACADÊMICA DE GARANHUNS - UFRPE		
ENDEREÇO: AV. BOM PASTOR, S/N, BOA VISTA, GARANHUNS-PE		
PROPRIETÁRIO: UNIVERSIDADE FEDERAL RURAL DE PERNAMBUCO		
REITORADO: MARIA JOSÉ DE SENA	ASSINATURA:	
DIRETOR DO NEMAM: MOACY SILVA TORRES	ASSINATURA:	
ARQUITETA RESPONSÁVEL - NEMAM (ANTEPROJETO) CARLA COELHO - CAU: A80385-5	ASSINATURA:	
ARQUITETA RESPONSÁVEL - CBL (PROJETO EXECUTIVO) LAURA OLIVEIRA - CAU: A59254-4	ASSINATURA:	
TÍTULO DO DESENHO: PROJETO EXECUTIVO DE ARQUITETURA FACHADAS		PRANCHA:
ESCALA: 1/100	DATA: JANEIRO/ 2017	DESENHO: LAURA OLIVEIRA

04/22



- Simbologia:**
- Sxx Soleira de mármore branco, largura 15cm, espessura 2cm
 - Revestimento cerâmico 45 x 45 cm, Eliane, PEI 5, linha cargo plus white ou similar
 - Revestimento cerâmico 45 x 45 cm, Eliane, PEI 5, linha cargo plus white ou similar, com rejunte em Epóxi
 - Piso para cozinhas industriais linha Gressit (ref. 6832) 30x18cm, cor cinza claro, com rodapé arredondado, da Gail ou similar
 - Concreto simples, acabamento áspero
 - Piso tátil de alerta emborrachado na cor azul (área interna)
 - Piso tátil de alerta em concreto na cor azul (área externa)
 - Piso tátil direcional emborrachado na cor azul (área interna)
 - Piso tátil direcional em concreto na cor azul (área externa)
 - Ralo com grelha inox



01 PLANTA BAIXA - PAGINAÇÃO PISO
ESCALA 1/100

02 DET - DESNÍVEL (ENTRADA)
ESCALA 1/5

Revisão Geral	R02	13/01/17
Revisão Geral	R01	30/12/16
Emissão Inicial	R00	30/09/16

Revisão



Universidade Federal Rural de Pernambuco
NEMAM- Núcleo de Engenharia, Meio Ambiente e Manutenção



CONTEÚDO/PROJETO:

PROJETO EXECUTIVO PARA CONSTRUÇÃO DO RESTAURANTE UNIVERSITÁRIO DA UNIDADE ACADÊMICA DE GARANHUNS - UFRPE

ENDEREÇO:

AV. BOM PASTOR, S/N, BOA VISTA, GARANHUNS-PE

PROPRIETÁRIO:

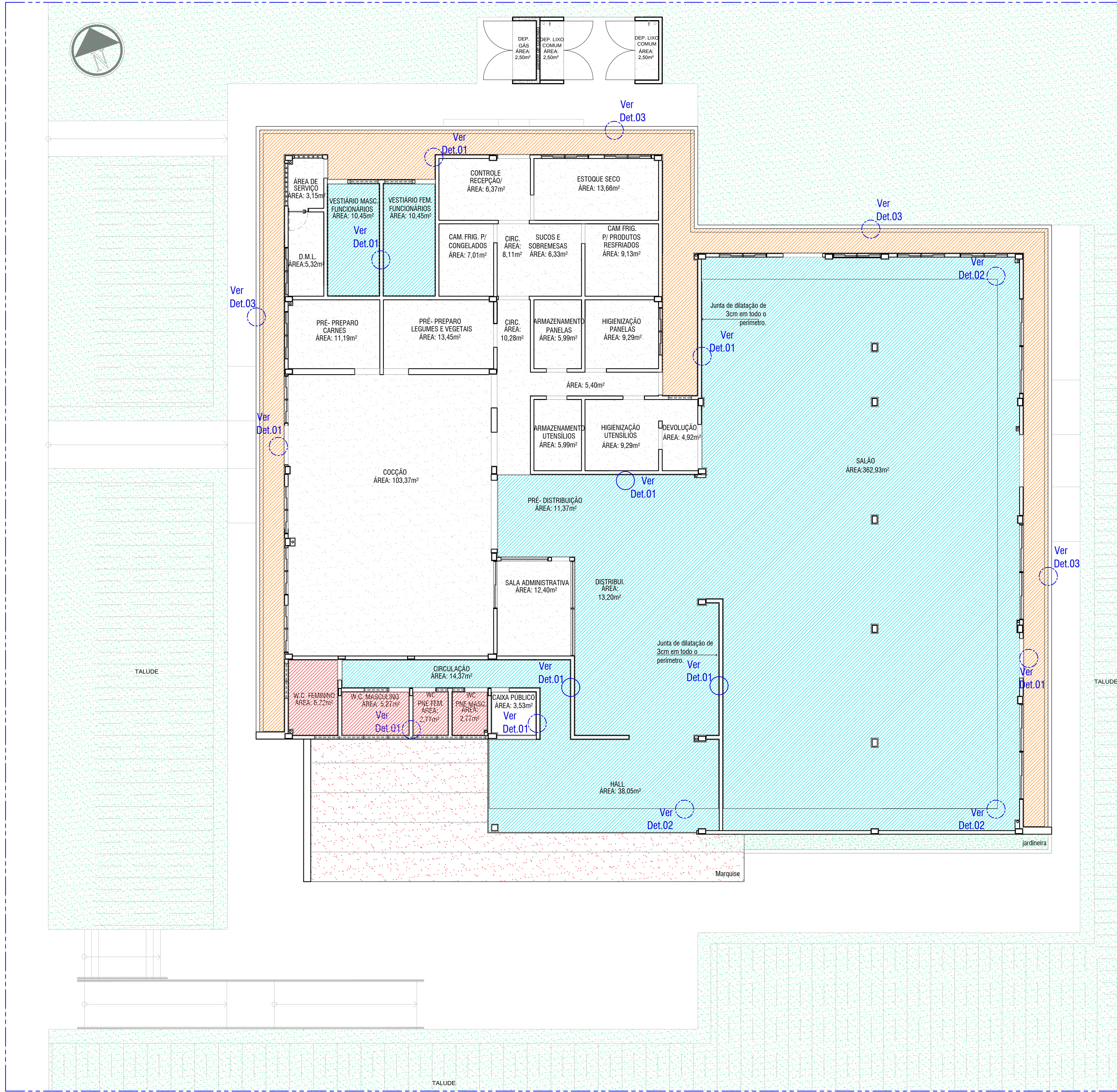
UNIVERSIDADE FEDERAL RURAL DE PERNAMBUCO

REITORADO:	ASSINATURA:
MARIA JOSÉ DE SENA	
DIRETOR DO NEMAM:	ASSINATURA:
MOACY SILVA TORRES	
ARQUITETA RESPONSÁVEL - NEMAM (ANTEPROJETO)	ASSINATURA:
CARLA COELHO - CAU: A80385-5	
ARQUITETA RESPONSÁVEL - CBL (PROJETO EXECUTIVO)	ASSINATURA:
LAURA OLIVEIRA - CAU: A59254-4	

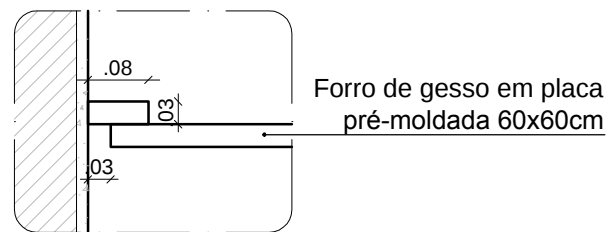
TÍTULO DO DESENHO:	PRANCHA:
PROJETO EXECUTIVO DE ARQUITETURA	
PAGINAÇÃO - PISO	

ESCALA:	DATA:	DESENHO:
INDICADA	JANEIRO/ 2017	LAURA OLIVEIRA

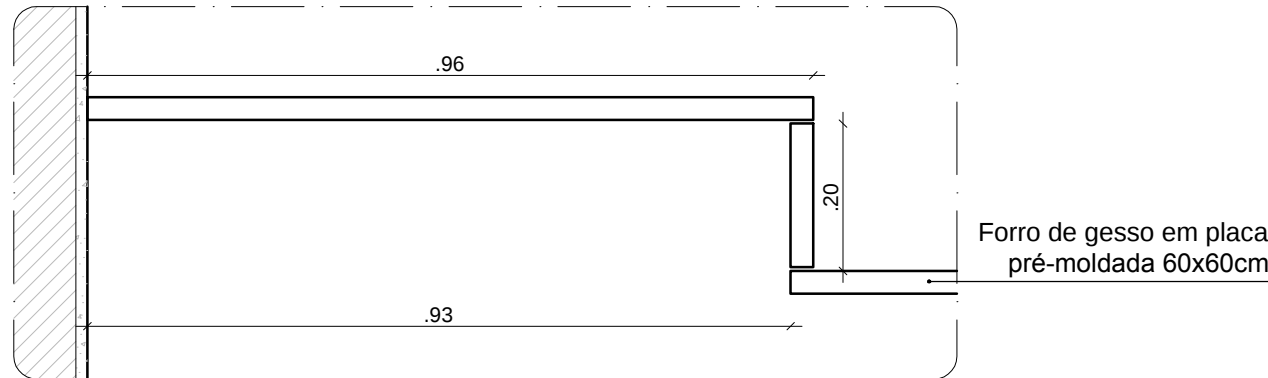
06/22



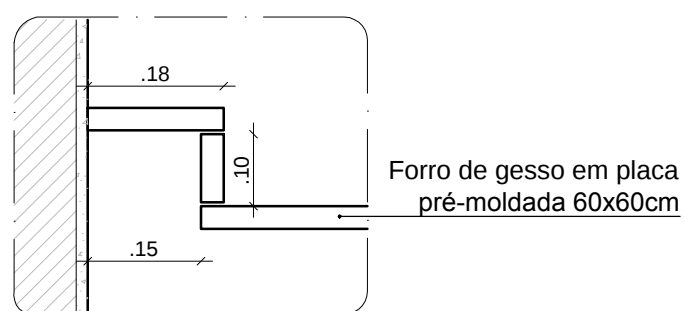
01 PLANTA BAIXA - PAGINAÇÃO FORRO



02 DET. 01 - CORTE (ENCONTRO GESSO COM ALVENARIA)



03 DET. 02 - CORTE (ENCONTRO GESSO COM ALVENARIA)



04 DET. 03 - CORTE (ENCONTRO GESSO COM ALVENARIA)

Simbologia

- Forro de gesso em placas 60x60cm, espessura 1,2cm inclusive fixação com arame (h=2.80m)
- Forro de gesso em placas 60x60cm, espessura 1,2cm inclusive fixação com arame (h=3.00m)
- Forro de gesso em placas 60x60cm, espessura 1,2cm inclusive fixação com arame (h=3.32m)
- Laje em concreto chapiscada, emassada e pintada com tinta acrílica na cor branca
- Revestimento metálico em alumínio composto (Alucobond), e=0,3mm, pintura Kaynar 500 composta por seis camadas, inclusive estrutura metálica auxiliar em perfil de viga "U" de 2" cor Ruby (202) ou similar

Revisão Geral	R02	13/01/17
Revisão Geral	R01	30/12/16
Emissão Inicial	R00	30/09/16
Revisão		

 Universidade Federal Rural de Pernambuco NEMAM - Núcleo de Engenharia, Meio Ambiente e Manutenção		
CONTEÚDO/PROJETO:		
PROJETO EXECUTIVO PARA CONSTRUÇÃO DO RESTAURANTE UNIVERSITÁRIO DA UNIDADE ACADÊMICA DE GARANHUNS - UFRPE		
ENDEREÇO: AV. BOM PASTOR, S/N, BOA VISTA, GARANHUNS-PE		
PROPRIETÁRIO: UNIVERSIDADE FEDERAL RURAL DE PERNAMBUCO		
REITORADO: MARIA JOSÉ DE SENA	ASSINATURA:	
DIRETOR DO NEMAM: MOACY SILVA TORRES	ASSINATURA:	
ARQUITETA RESPONSÁVEL - NEMAM (ANTEPROJETO) CARLA COELHO - CAU: A80385-5	ASSINATURA:	
ARQUITETA RESPONSÁVEL - CBL (PROJETO EXECUTIVO) LAURA OLIVEIRA - CAU: A59254-4	ASSINATURA:	
TÍTULO DO DESENHO: PROJETO EXECUTIVO DE ARQUITETURA PAGINAÇÃO - FORRO		PRANCHA:
ESCALA: INDICADA	DATA: JANEIRO/ 2017	DESENHO: LAURA OLIVEIRA

07/22



MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO - MEC
UNIVERSIDADE FEDERAL DO AGRESTE DE PERNAMBUCO – UFAPE
PREFEITURA UNIVERSITÁRIA– PREF
DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA E ARQUITETURA – DEA
COORDENAÇÃO DE ORÇAMENTOS, PERÍCIAS E AVALIAÇÕES - CPOA

RELATÓRIO DE VISTORIA 01/2026

1. Introdução

O Restaurante Universitário é uma infraestrutura de extrema relevância para a UFAPE, pois visa atender a uma população crescente de estudantes, docentes e técnico-administrativos, proporcionando alimentação de qualidade a preços acessíveis. Com capacidade para servir até 300 pessoas simultaneamente durante os dias letivos, o restaurante oferecerá almoço e jantar com valores subsidiados total ou parcialmente, garantindo a segurança alimentar e nutricional da comunidade acadêmica.

Ao promover esse serviço, o Restaurante Universitário contribuirá para a melhoria das capacidades cognitivas e do desempenho acadêmico dos(as) estudantes, o que, por sua vez, aumentará as taxas de permanência e sucesso na graduação. Assim, o RU será um componente fundamental da Política de Assistência Estudantil, com o objetivo de combater as desigualdades sociais e regionais, além de expandir o acesso e a permanência no ensino superior público federal.

Conforme destacado na Figura 1, o Restaurante Universitário da UFAPE está situado na Avenida Bom Pastor, S/N, Boa Vista, Garanhuns-PE, CEP 55292-278.

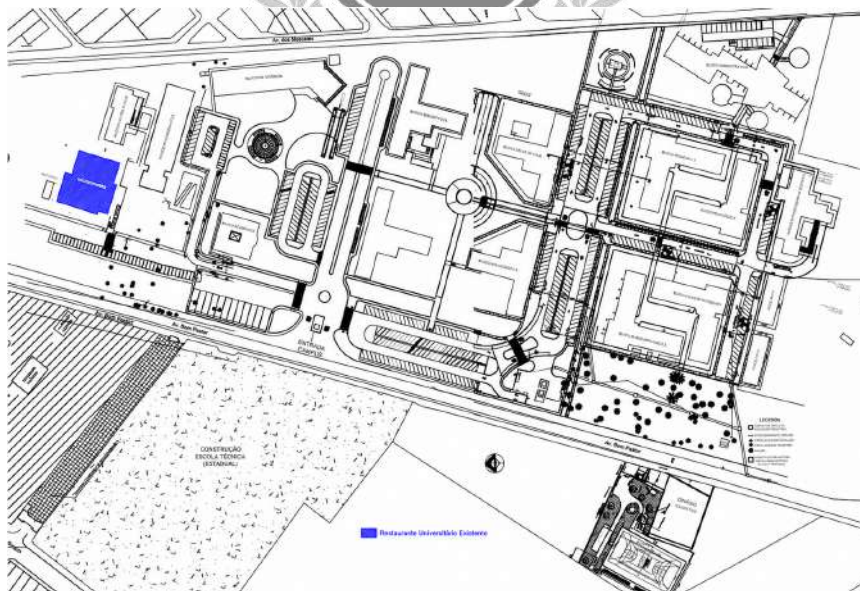


Figura 1 – Localização do Restaurante Universitário dentro do campus sede da UFAPE.

Fonte: DEA, 2026.

A primeira etapa, já executada, compreende a edificação da infraestrutura, superestrutura, instalações elétricas e hidro sanitárias, instalações de gás, dentre outras. Revestimentos do piso e das paredes estão concluídos, assim como instalação de peças sanitárias e divisórias, esquadrias, itens de acessibilidade e outros.



MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO - MEC
UNIVERSIDADE FEDERAL DO AGRESTE DE PERNAMBUCO – UFAPE
PREFEITURA UNIVERSITÁRIA– PREF
DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA E ARQUITETURA – DEA
COORDENAÇÃO DE ORÇAMENTOS, PERÍCIAS E AVALIAÇÕES - CPOA

A segunda etapa, em execução, consiste na conclusão das calçadas e pavimentações nas áreas externas (carga e descarga) até as instalações específicas dentro da unidade, como as instalações de coifas, câmaras frias, ventiladores centrífugos, fogões e chapas industriais, que são imprescindíveis para garantir a segurança e a eficiência operacional do restaurante.

2. Identificação da Edificação Vistoriada

Item	Descrição	Área (m²)
1.0	Restaurante Universitário	974,91
1.1	Área Construída	790,88
1.1.1	Hall de entrada	38,05
1.1.2	Área de circulação 01	14,37
1.1.3	WC Feminino	6,72
1.1.4	WC Masculino	5,27
1.1.5	WC Deficiente Feminino	2,77
1.1.6	WC Deficiente Masculino	2,77
1.1.7	Caixa público	3,53
1.1.8	Salão	362,93
1.1.9	Distribuição	3,20
1.1.10	Pré-distribuição	11,37
1.1.11	Sala administrativa	12,40
1.1.12	Cocção	101,47
1.1.13	Armazenamento de utensílios	5,99
1.1.14	Higienização de utensílios	9,29
1.1.15	Devolução	4,92
1.1.16	Área de circulação 02	5,40
1.1.17	Higienização de panelas	9,29
1.1.18	Armazenagem de panelas	5,99
1.1.19	Área de circulação 3	10,28
1.1.20	Pré-preparo de legumes e vegetais	13,45
1.1.21	Pré-preparo de carnes	11,19
1.1.22	Área de circulação 03	8,11
1.1.23	Sucos e sobremesas	6,33
1.1.24	Câmara fria para resfriados	9,13
1.1.25	Câmara fria para congelados	7,01
1.1.26	Controle / Recepção	6,37
1.1.27	Estoque seco	13,66
1.1.28	Vestiário para funcionários Feminino	10,45
1.1.29	Vestiário para funcionários Masculino	10,45
1.1.30	Área de Serviço	3,15
1.1.31	Depósito de material de limpeza	5,32
1.1.32	Depósito de gás	2,50



MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO - MEC
UNIVERSIDADE FEDERAL DO AGRESTE DE PERNAMBUCO – UFAPE
PREFEITURA UNIVERSITÁRIA– PREF
DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA E ARQUITETURA – DEA
COORDENAÇÃO DE ORÇAMENTOS, PERÍCIAS E AVALIAÇÕES - CPOA

1.1.33	Depósito de lixo comum 01	2,50
1.1.34	Depósito de lixo comum 02	2,50
1.1.35	Área de projeção do castelo	47,84
1.1.35.1	Casa de bombas	20,70
1.2	Pavimentação	
1.2.1	Calçadas de entorno da edificação	523,73

3. Realização da Vistoria/Levantamento

Vistoria realizada no dia 15 de julho de 2026.

3.1. Objetivo da vistoria/ Levantamento

Relatório fotográfico para avaliação do valor locativo mensal do Restaurante Universitário da UFAPE.

3.2. Alvos do Relatório

Edificação do Restaurante Universitário e áreas externas.

3.3. Situação Encontrada

3.3.1. Canteiro de Obras

Canteiro de obras montado.

3.3.2. Infraestrutura

Estruturas concluídas.

3.3.3. Superestrutura

Estruturas concluídas.

3.3.4. Alvenarias e Revestimentos

Concluído.

3.3.5. Esquadrias

Concluído.

3.3.6. Coberta

Concluído.

3.3.7. Instalações Elétricas

Sistema concluído.

3.3.8. Instalações Hidráulicas e Sanitárias

Concluído.



MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO - MEC
UNIVERSIDADE FEDERAL DO AGRESTE DE PERNAMBUCO – UFAPE
PREFEITURA UNIVERSITÁRIA– PREF
DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA E ARQUITETURA – DEA
COORDENAÇÃO DE ORÇAMENTOS, PERÍCIAS E AVALIAÇÕES - CPOA

3.3.9. Sistema de Impermeabilização
Concluído.

3.3.10. Sistema de Climatização

3.3.10.1. Sistema de condicionamento de ar
Sistema concluído.

3.3.10.2. Sistema de exaustão
Em execução.

3.3.11. Instalações de Combate ao Incêndio e Pânico
Sistema concluído.

3.3.12. Instalações de Cabeamento Estruturado
Concluído.

3.3.13. Pavimentação Externa

3.3.13.1. Calçadas de entorno da edificação
Concluído.

3.3.13.2. Vias de Acesso

3.3.13.2.1. Calçadas
Em execução.

3.3.13.2.2. Tráfego de veículos
Em execução.

3.3.14. Drenagem
Em execução.

3.3.15. Câmaras frias
Em execução.

3.3.16. Fornecimento e instalação de equipamentos (coifas, fogões e chapas industriais)
Em execução.

3.3.17. Estacionamentos
Em execução.

3.3.18. Bicicletário
Em execução.

3.3.19. Sinalização Horizontal e Vertical
Em execução.



MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO - MEC
UNIVERSIDADE FEDERAL DO AGRESTE DE PERNAMBUCO – UFAPE
PREFEITURA UNIVERSITÁRIA– PREF
DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA E ARQUITETURA – DEA
COORDENAÇÃO DE ORÇAMENTOS, PERÍCIAS E AVALIAÇÕES - CPOA

4. Registros Fotográficos

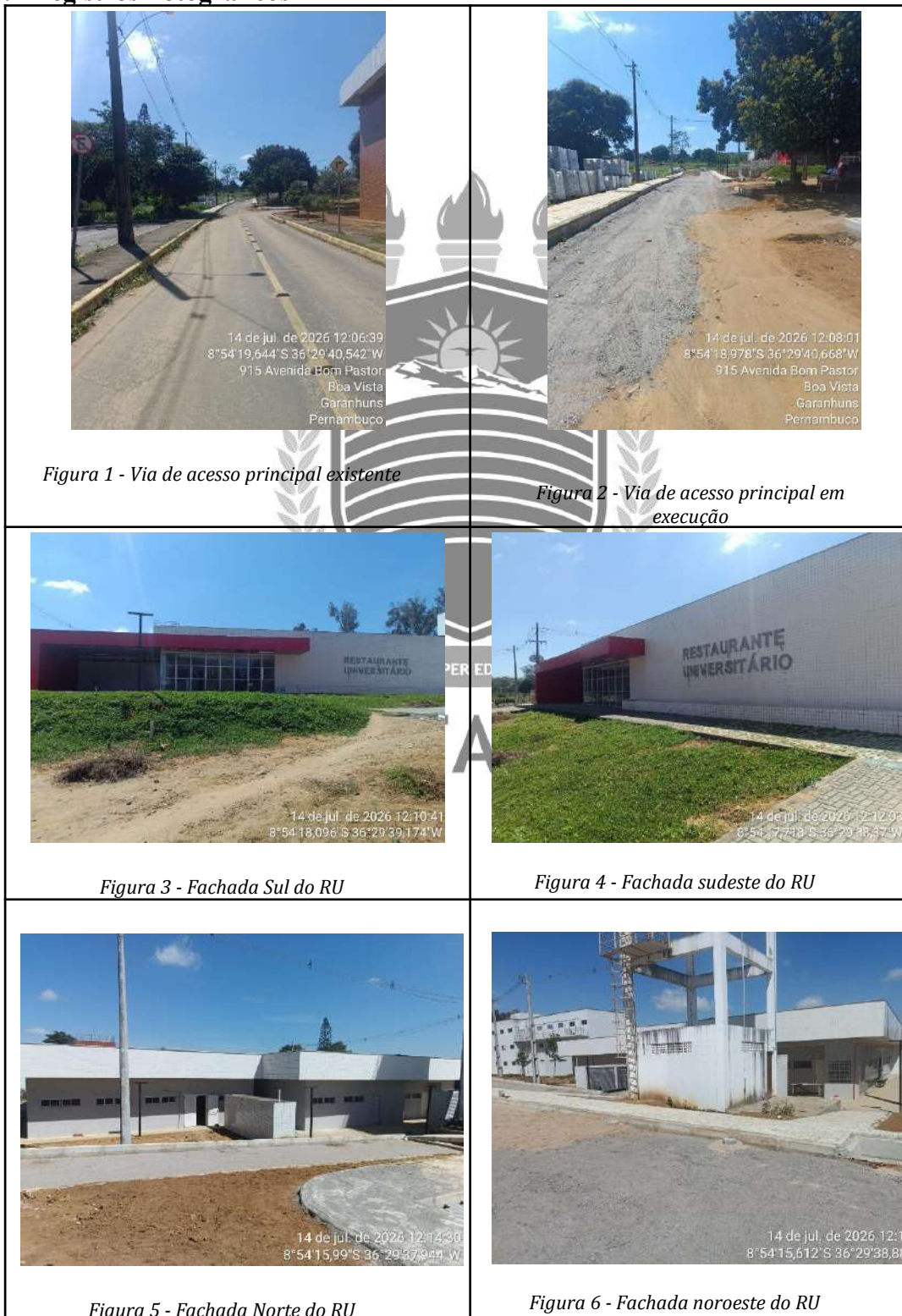


Figura 1 - Via de acesso principal existente

Figura 2 - Via de acesso principal em execução

Figura 3 - Fachada Sul do RU

Figura 4 - Fachada sudeste do RU

Figura 5 - Fachada Norte do RU

Figura 6 - Fachada noroeste do RU



MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO - MEC
UNIVERSIDADE FEDERAL DO AGRESTE DE PERNAMBUCO – UFAPE
PREFEITURA UNIVERSITÁRIA– PREF
DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA E ARQUITETURA – DEA
COORDENAÇÃO DE ORÇAMENTOS, PERÍCIAS E AVALIAÇÕES - CPOA



Figura 7 - Fachada Leste do RU



Figura 8 - Fachada Oeste do RU



Figura 9 - Fachada sudoeste do RU



Figura 10 - Acesso principal do RU



Figura 11 - Acesso secundário do RU pelo SLP e SLactal



Figura 12 - Entrada do RU

MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO - MEC
UNIVERSIDADE FEDERAL DO AGRESTE DE PERNAMBUCO – UFPAE
PREFEITURA UNIVERSITÁRIA– PREF
DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA E ARQUITETURA – DEA
COORDENAÇÃO DE ORÇAMENTOS, PERÍCIAS E AVALIAÇÕES - CPOA



Figura 13 – Área das catracas



Figura 14 – Caixa público do RU



Figura 15 – Interior do caixa público



Figura 16 – Acesso aos banheiros do RU



Figura 17 -WC PNE Masculino



Figura 18 - WC PNE Feminino



MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO - MEC
UNIVERSIDADE FEDERAL DO AGRESTE DE PERNAMBUCO – UFAPE
PREFEITURA UNIVERSITÁRIA– PREF
DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA E ARQUITETURA – DEA
COORDENAÇÃO DE ORÇAMENTOS, PERÍCIAS E AVALIAÇÕES - CPOA



Figura 19 - WC Masculino



Figura 20 - WC Masculino



Figura 21 - WC Feminino



Figura 22 - Hall de entrada/ Bebedouros



Figura 23 - Área de distribuição de refeições



Figura 24 - Área de distribuição de refeições



Figura 25 - Área de distribuição de refeições



Figura 26 - Área para as mesas



Figura 27 - Área para as mesas



Figura 28 - Higienização e devolução



Figura 29 - Sala administrativa



Figura 30 - Sala administrativa



Figura 31 - Área dos Passthroughs



Figura 32 - Coação



Figura 33 - Coação



Figura 34 - Coação



Figura 35 - Pontos de gás centrais



Figura 36 - Área de pré-preparo de carnes



Figura 37 - Área de pré-preparo de carnes



Figura 38 - Área de pré-preparo de verduras e legumes



Figura 39 - Acesso para higienização e armazenamento



Figura 40 - Armazenamento de Painelas



Figura 41 - Higienização de painelas



Figura 42 - Armazenamento de utensílios



Figura 43 - Higienização, devolução e utensílios



Figura 44 - Área para lava-louças



Figura 45 - Saída do lixo



Figura 46 - Acesso às câmaras frias



Figura 47 - Área de controle / recepção



Figura 48 - Câmara fria para congelados



Figura 49 - Câmara fria para resfriados



Figura 50 - Interior da câmara fria



Figura 51 - Área para preparo de sucos e sobremesas



Figura 52 - Depósito seco



Figura 53 - Interior do depósito seco



Figura 54 - Entrada de funcionários



MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO - MEC
UNIVERSIDADE FEDERAL DO AGRESTE DE PERNAMBUCO – UFAPE
PREFEITURA UNIVERSITÁRIA– PREF
DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA E ARQUITETURA – DEA
COORDENAÇÃO DE ORÇAMENTOS, PERÍCIAS E AVALIAÇÕES - CPOA



Figura 55 - Casa de gás



Figura 56 - Lixeira comum 1 e 2



Figura 57 - Interior da lixeira comum



Figura 58 - Vestiário/Wc funcionários



Figura 59 - Área de serviço



Figura 60 - Acesso a casa de bombas



MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO - MEC
UNIVERSIDADE FEDERAL DO AGRESTE DE PERNAMBUCO – UFAP
PREFEITURA UNIVERSITÁRIA– PREF
DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA E ARQUITETURA – DEA
COORDENAÇÃO DE ORÇAMENTOS, PERÍCIAS E AVALIAÇÕES - CPOA



Figura 61 - Sistema de incêndio



Figura 62- Sistema de recalque



Figura 63 - Coifas a serem instaladas



Figura 64 - Fogões e chapas a serem instaladas



Figura 65 - Estacionamento em execução



Figura 66 - Via de acesso/ Carga e descarga em execução



MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO - MEC
UNIVERSIDADE FEDERAL DO AGRESTE DE PERNAMBUCO – UFAPE
PREFEITURA UNIVERSITÁRIA– PREF
DEPARTAMENTO DE ENGENHARIA E ARQUITETURA – DEA
COORDENAÇÃO DE ORÇAMENTOS, PERÍCIAS E AVALIAÇÕES - CPOA

Fernanda Cláudia Barboza da Silva

Engenheira Civil

CREAPE 1823734162

SIAPE 3.528.746



UFAPE

(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Junho/2026

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de **Junho/2026**. "Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novos memoriais descritivos e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuros, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais, projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

VALORES EM R\$/m²

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO		PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
R-1	2.254,89	R-1	2.642,34	R-1	3.264,08
PP-4	2.022,64	PP-4	2.532,14	R-8	2.631,00
R-8	1.902,11	R-8	2.125,82	R-16	2.688,40
PIS	1.512,25	R-16	2.069,06		

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
CAL-8	2.485,01	CAL-8	2.681,44
CSL-8	2.091,41	CSL-8	2.310,51
CSL-16	2.795,42	CSL-16	3.081,48

PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

RP1Q	2.123,99
GI	1.178,02

Número Índice: Projeto-padrão R16-N (Junho/2026)

Número índice: - (Base Nov/2013 = 100)

Variação Global: -

NOTA TÉCNICA - Tabela do CUB/m² Desonerado

Os valores do Custo Unitário Básico (CUB/m²) presentes nesta tabela foram calculados e divulgados para atender ao disposto no artigo 7º da Lei 12.546/11, alterado pela Lei 12.844/13 e pela Lei 13.161/2015 que tratam, entre outros, da desoneração da folha de pagamentos na Construção Civil. Eles somente podem ser utilizados pelas empresas do setor da Construção Civil cuja atividade principal (assim considerada aquela de maior receita auferida ou esperada) esteja enquadrada nos grupos 412,432,433 e 439 da CNAE 2.0. Salienta-se que eles não se aplicam às empresas do setor da Construção Civil cuja atividade principal esteja enquadrada no grupo 411 da CNAE 2.0 (incorporação de empreendimentos imobiliários). A metodologia de cálculo do CUB/m² desonerado é a mesma do CUB/m² e obedece ao disposto na Lei nº 4.591/64 e na ABNT NBR 12721:2006. A diferença diz respeito apenas ao percentual de encargos sociais incidentes sobre a mão de obra. O cálculo do CUB/m² desonerado não considera a incidência dos 20% referentes a previdência social, assim como as suas reincidências. Qualquer dúvida sobre o cálculo deste CUB/m² deve ser consultada junto ao Sinduscon responsável pela sua divulgação.

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Angelo Magno Freitas Costa
Modelo:	Imóveis comerciais (Locação) - Garanhuns-PE
Data do modelo:	domingo, 26 de julho de 2026
Tipologia:	Lojas

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	7
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	40
Dados utilizados no modelo:	27

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
Área construída	Numérica	Quantitativa	Variável do tipo quantitativa, que representa a área construída do imóvel, medida em metros quadrados. Tem relação diretamente proporcional com a variável dependente valor total.	Sim
Padrão CUB	Numérica	Proxy	Variável do tipo proxy, que representa o padrão construtivo do imóvel, conforme Custo Unitário Básico - CUB (JUNHO/2026 - Desonerado), do Sinduscon-PE, disponível em: http://www.cub.org.br/cub-m2-estadual/ . Tem relação diretamente proporcional com a variável dependente valor total.	Sim
Renda do Bairro	Numérica	Proxy	Variável do tipo proxy, medida em reais por mês, que representa o valor do rendimento nominal médio mensal dos domicílios para cada um dos bairros da cidade, utilizada para explicar a variação dos preços dos imóveis de acordo com as características de valorização e desvalorização dos bairros, nos quais estão inseridos, disponível em: https://sidra.ibge.gov.br/acervo#/S/Q . Tem relação diretamente proporcional com a variável dependente valor total.	Não

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

Localização	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Variável do tipo qualitativa código alocado, com objetivo de classificar a localização do imóvel, entre: 1-Ruim, 2-Regular, e 3-Bom. Tem relação diretamente proporcional com a variável dependente valor total.	Sim
Distância ao Polo	Numérica	Quantitativa	Variável do tipo quantitativa, que representa da distância em metros do imóvel até o ponto valorizante do município de GARANHUNS-PE, nesse caso na Av. Santo Antônio, 126, Centro, (-8.890539982414591, -36.493068959501116). Tem relação inversamente proporcional com a variável dependente valor total.	Não
Valor total	Numérica	Dependente	Variável dependente, que expressa o valor de aluguel mensal do imóvel, medida em reais.	Não
Valor unitário	Numérica	Dependente	Variável dependente, que expressa a razão entre o valor de aluguel mensal pela área construída do imóvel, medida em reais por m2.	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área construída	40,00	450,00	410,00	161,22
Padrão CUB	1.178,02	2.310,51	1.132,49	1.862,72
Localização	1,00	3,00	2,00	1,56
Valor unitário	6,77	101,02	94,25	25,48

5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9639171 / 0,9665113
Coeficiente de determinação:	0,9291362
Fisher - Snedecor:	100,52
Significância do modelo (%):	0,00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	55%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	92%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	14,950	3	4,983	100,522
Não Explicada	1,140	23	0,050	
Total	16,090	26		

9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:

$\ln(\text{Valor unitário}) = +0,9919195776 + 29,98502829 / \text{Área construída} + 422,3281087 / \text{Padrão CUB} + 0,8621148505 * \text{Localização}$

- FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):**

$\text{Valor unitário} = +2,565993162 * e^{(+29,98502829 / \text{Área construída})} * e^{(+422,3281087 / \text{Padrão CUB})} * e^{(+0,8621148505 * \text{Localização})}$

- FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):**

$\text{Valor unitário} = +2,696405467 * e^{(+29,98502829 / \text{Área construída})} * e^{(+422,3281087 / \text{Padrão CUB})} * e^{(+0,8621148505 * \text{Localização})}$

- FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):**

$\text{Valor unitário} = +2,764076453 * e^{(+29,98502829 / \text{Área construída})} * e^{(+422,3281087 / \text{Padrão CUB})} * e^{(+0,8621148505 * \text{Localização})}$

10) TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área construída	1/x	3,62	0,14
Padrão CUB	1/x	1,23	23,13
Localização	x	13,99	0,00
Valor unitário	ln(y)	3,44	0,22

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Área construída	x1	0,00	-0,61	0,40	0,55
Padrão CUB	x2	-0,61	0,00	-0,43	-0,45
Localização	x3	0,40	-0,43	0,00	0,94
Valor unitário	y	0,55	-0,45	0,94	0,00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Área construída	x1	0,00	0,56	0,52	0,60
Padrão CUB	x2	0,56	0,00	0,32	0,25
Localização	x3	0,52	0,32	0,00	0,95
Valor unitário	y	0,60	0,25	0,95	0,00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	2,30	2,33	-0,03	-1,2984%	-0,134273	0,00087400
2	2,31	2,31	-0,01	-0,3142%	-0,032539	0,00005200
3	3,27	3,31	-0,04	-1,2933%	-0,189958	0,00054500
5	4,06	4,13	-0,07	-1,6247%	-0,296462	0,00582000
7	2,66	2,28	0,38	14,1236%	1,687053	0,14207000
9	1,91	2,21	-0,30	-15,6674%	-1,345776	0,09965500
10	2,44	2,36	0,09	3,5428%	0,388623	0,00450300
11	4,62	4,37	0,24	5,2505%	1,088377	0,08661400
12	2,30	2,33	-0,03	-1,2984%	-0,134273	0,00087400
15	3,93	3,88	0,05	1,3318%	0,234941	0,01161200
18	2,65	2,56	0,10	3,5988%	0,428505	0,00713800
19	2,35	2,58	-0,23	-9,6759%	-1,023093	0,04608900
21	3,12	3,40	-0,28	-9,1320%	-1,278446	0,02973400
22	2,56	2,28	0,27	10,6644%	1,224095	0,05761300
24	2,79	2,81	-0,02	-0,6277%	-0,078606	0,00108400
26	2,21	2,19	0,01	0,6755%	0,066967	0,00027600
27	2,71	2,49	0,22	8,2317%	1,001193	0,06717600
28	3,67	3,39	0,28	7,5987%	1,250825	0,02676300
29	4,15	4,28	-0,13	-3,1721%	-0,591012	0,02138800
30	4,44	4,29	0,15	3,4076%	0,679473	0,02863400
31	2,02	2,29	-0,27	-13,5842%	-1,231747	0,07493700
32	3,26	3,57	-0,31	-9,4550%	-1,385032	0,09852800
33	2,81	2,39	0,42	15,0865%	1,906448	0,10206900
35	1,98	2,14	-0,16	-8,0342%	-0,715819	0,04237800

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

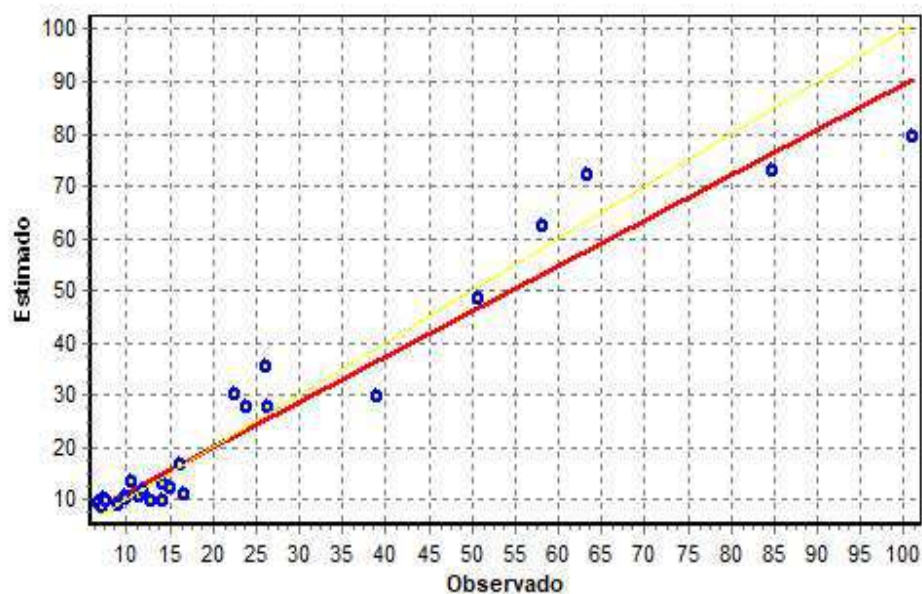
36	2,48	2,46	0,03	1,1726%	0,130864	0,00048600
37	3,18	3,32	-0,14	-4,3999%	-0,628022	0,00594000
40	2,05	2,28	-0,23	-11,0949%	-1,022304	0,05250200

14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

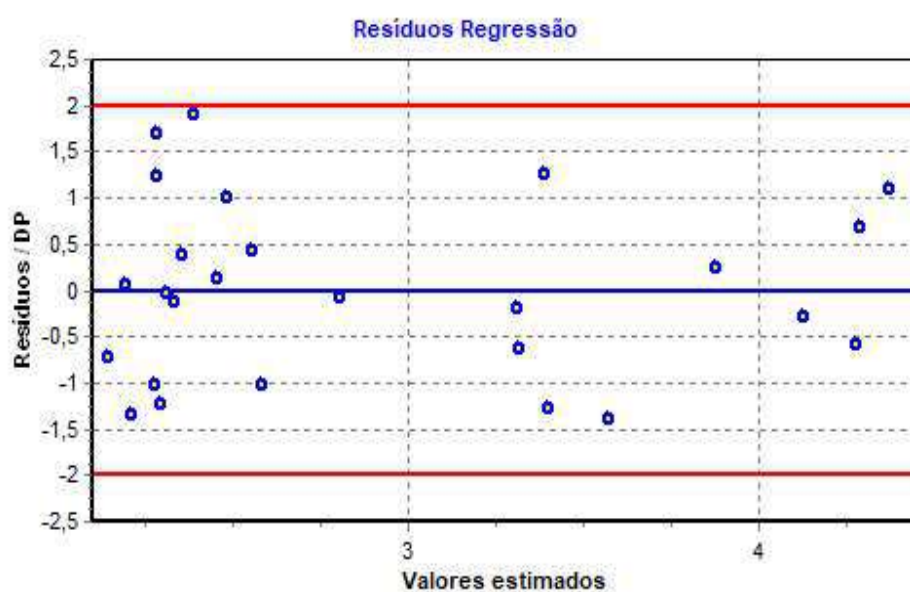
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	2
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	1
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	1
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

15) **GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:**

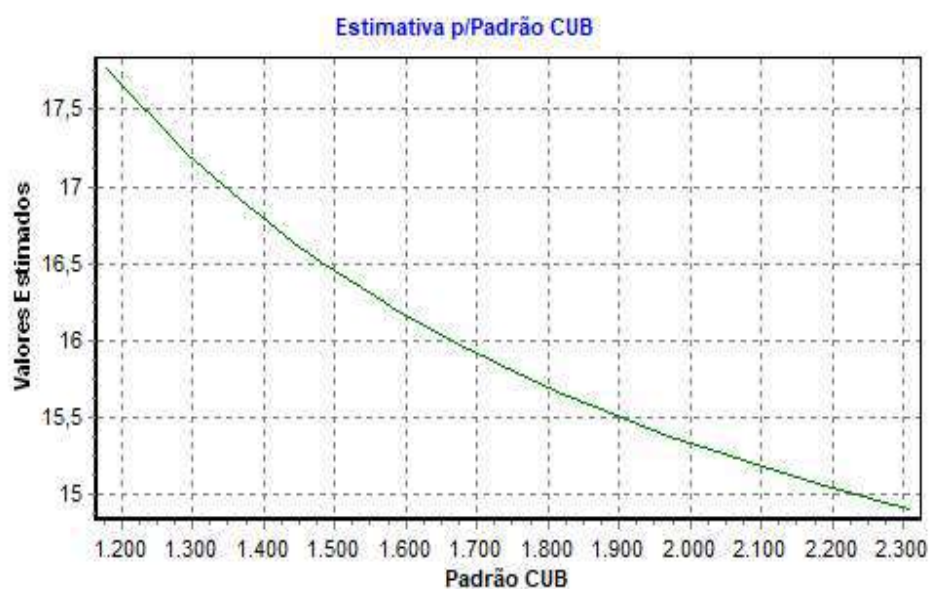
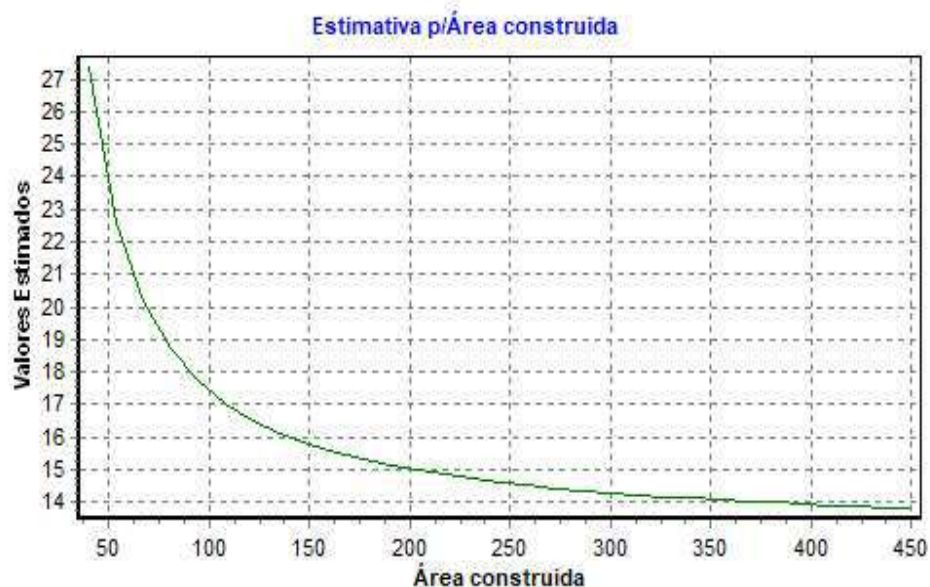
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

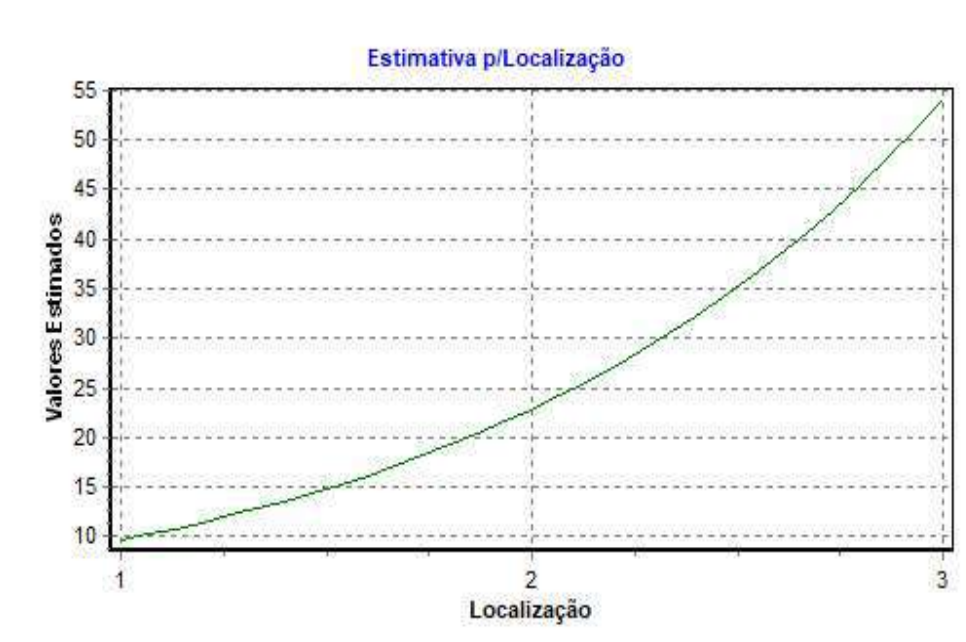


Resíduos da Regressão Linear



16) **GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:**





17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:
Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Endereço	Bairro	Informante	Telefone do informante
1		Galpao/Deposito/Arma zem - R. Radialista Flauberto Elias, S/N, Próx. ao Cond. Bellevue, BR-424	Dom Helder Camara		
2		Galpao/Deposito/Arma zem - R. Prof. Alonso Honorato da Silva, S/N	Francisco Simão dos Santos Figueira		
3		Ponto Comercial/Loja/Box - Av. Sátiro Ivo, 836	Magano		
4	*	Ponto Comercial/Loja/Box - Av. Simoa Gomes, S/N, Próx. Av. Rui Barbosa, S/N	Heliopolis		
5		Ponto Comercial/Loja/Box - R. Dr. José Mariano, S/N	Santo Antonio		
6	*	Galpao/Deposito/Arma zem - Rod. BR-424, S/N	Aloísio Souto Pinto		
7		Galpao/Deposito/Arma zem - Rod. BR-424, S/N	Aloísio Souto Pinto		
8	*	Ponto Comercial/Loja/Box - Av. Sebastião Paes de Mello, S/N	Severiano de Moraes Filho		
9		Ponto Comercial/Loja/Box - R. Dr. Jardim, S/N	Boa Vista		
10		Ponto Comercial/Loja/Box -	Dom Thiago Postma		
11		Sala/Conjunto - R. Ernesto Dourado, S/N	Heliopolis		
12		Galpao/Deposito/Arma zem -	Heliopolis		
13	*	Imóvel Comercial - Av. Sebastião Paes de Mello, S/N	Severiano de Moraes Filho		
14	*	Imóvel Comercial - R. São Francisco, S/N	Santo Antonio		

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

15		Ponto Comercial/Loja/Box - R. Melo Peixoto, S/N	Santo Antonio		
16	*	Ponto Comercial/Loja/Box -	São José		
17	*	Sala/Conjunto -	Boa Vista		
18		Ponto Comercial/Loja/Box -	Santo Antonio		
19		Ponto Comercial/Loja/Box - R. Maria Antonia de Moraes, S/N	Heliopolis		
20	*	Ponto Comercial/Loja/Box - R. Cel. Antonio Souto, S/N	São Jose		
21		Ponto Comercial/Loja/Box -	São Jose		
22		Imóvel Comercial - R. Valter Avancini, S/N	Severiano Moraes Filho		
23	*	Sala/Conjunto - R. Quinze de Novembro, S/N, Galeria Maketube	Santo Antonio		
24		Ponto Comercial/Loja/Box -	Boa Vista		
25	*	Sala/Conjunto -	Santo Antonio		
26		Ponto Comercial/Loja/Box -	Boa Vista		
27		Galpao/Deposito/Armazem - R. Francisco de Holanda Filho, S/N	Francisco Simão dos Santos Figueira		
28		Ponto Comercial/Loja/Box - R. Ary Barroso, S/N	Santo Antonio		
29		Ponto Comercial/Loja/Box - R. Floriano Peixoto, S/N	Santo Antonio		
30		Ponto Comercial/Loja/Box - Av. Santo Antonio	Santo Antonio		
31		Galpao/Deposito/Armazem -	Santo Antonio		
32		Ponto Comercial/Loja/Box - R. Mario de Araujo Lima	Dom Helder Camara		
33		Sala/Conjunto -	Santo Antonio		

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

34	*	Galpao/Deposito/Arma zem -	Novo Heliópolis		
35		Ponto Comercial/Loja/Box -	Santo Antonio		
36		Ponto Comercial/Loja/Box -	Boa Vista		
37		Ponto Comercial/Loja/Box - R. Ary Barroso, S/N	Santo Antonio		
38	*	Ponto Comercial/Loja/Box - Av. Santo Antonio	Santo Antonio		
39	*	Sala/Conjunto -	São Jose		
40		Galpao/Deposito/Arma zem -	Santo Antonio		

Variáveis Numéricas:

ID	Desabil itado	Área construida	Padrão CUB	Renda do Bairro	Localização	Distância ao Polo	Valor total	Valor unitário
1		250,00	1.178,02	498,58	1,00	4.800,00	2.500,00	10,00
2		299,00	1.178,02	643,70	1,00	2.500,00	3.000,00	10,03
3		76,00	2.091,41	610,30	2,00	2.500,00	2.000,00	26,32
4	*	122,00	2.485,01	1.397,09	3,00	2.100,00	11.500,00	94,26
5		86,00	2.091,41	1.418,12	3,00	500,00	5.000,00	58,14
6	*	3.000,00	1.178,02	591,06	1,00	2.200,00	20.000,00	6,67
7		420,00	1.178,02	591,06	1,00	2.200,00	6.000,00	14,29
8	*	67,00	2.091,41	650,20	1,00	5.900,00	1.000,00	14,93
9		192,00	2.091,41	1.070,91	1,00	1.200,00	1.300,00	6,77
10		100,00	2.091,41	707,85	1,00	2.300,00	1.150,00	11,50
11		49,00	2.310,51	1.397,09	3,00	2.000,00	4.950,00	101,02
12		250,00	1.178,02	1.397,09	1,00	2.800,00	2.500,00	10,00
13	*	227,00	2.091,41	650,20	1,00	5.900,00	1.500,00	6,61
14	*	97,00	2.091,41	1.418,12	1,00	350,00	2.000,00	20,62
15		315,00	2.091,41	1.418,12	3,00	4.000,00	16.000,00	50,79
16	*	27,00	2.091,41	862,58	3,00	1.000,00	5.000,00	185,19
17	*	25,00	2.310,51	1.070,91	2,00	1.300,00	800,00	32,00
18		60,00	2.091,41	1.418,12	1,00	300,00	850,00	14,17
19		57,00	2.091,41	1.397,09	1,00	2.800,00	600,00	10,53
20	*	25,00	2.091,41	862,58	2,00	850,00	850,00	34,00
21		62,00	2.091,41	862,58	2,00	1.000,00	1.400,00	22,58
22		132,00	2.091,41	650,20	1,00	5.000,00	1.700,00	12,88
23	*	24,00	2.310,51	1.418,12	3,00	700,00	1.200,00	50,00
24		40,00	2.091,41	1.070,91	1,00	1.300,00	650,00	16,25
25	*	33,00	2.310,51	1.418,12	2,00	300,00	1.200,00	36,36

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

26		220,00	2.091,41	1.070,91	1,00	1.300,00	2.000,00	9,09
27		110,00	1.178,02	643,70	1,00	3.000,00	1.650,00	15,00
28		64,00	2.091,41	1.418,12	2,00	500,00	2.500,00	39,06
29		60,00	2.091,41	1.418,12	3,00	300,00	3.800,00	63,33
30		59,00	2.091,41	1.418,12	3,00	160,00	5.000,00	84,75
31		372,00	1.178,02	1.418,12	1,00	300,00	2.800,00	7,53
32		46,00	2.091,41	498,58	2,00	4.900,00	1.200,00	26,09
33		90,00	2.091,41	1.418,12	1,00	300,00	1.500,00	16,67
34	*	263,00	1.178,02	1.121,03	1,00	5.000,00	5.000,00	19,01
35		344,00	2.091,41	1.418,12	1,00	300,00	2.500,00	7,27
36		75,00	2.091,41	1.070,91	1,00	1.300,00	900,00	12,00
37		75,00	2.091,41	1.418,12	2,00	500,00	1.800,00	24,00
38	*	25,00	2.091,41	1.418,12	3,00	160,00	1.250,00	50,00
39	*	25,00	2.091,41	862,58	3,00	1.000,00	1.100,00	44,00
40		450,00	1.178,02	1.418,12	1,00	300,00	3.500,00	7,78

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	15,09	15,86	16,25	15,58%	
Valor Médio	17,88	18,78	19,25	-	II
Valor Máximo	21,17	22,25	22,81	18,46%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolção
Endereço	End.: Av. Bom Pastor, s/n, Boa Vista, Garanhuns-PE, CEP: 55292-278	-
Bairro	Garanhuns-PE	-
Informante		-
Telefone do informante		-
Área construída	639,58	Sim
Padrão CUB	2.485,01	Sim
Localização	2,00	Não

Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

Modelo:

Imóveis comerciais (Locação) - Garanhuns-PE

Data de Referência:

domingo, 26 de julho de 2026

Informações Complementares: Amostras: Imóveis Comerciais - Locação

Data-base: Jul/2026

Dados para a projeção de valores:

- Área construída = 639,58
- Padrão CUB = 2.485,01
- Localização = 2,00
- Endereço = End.: Av. Bom Pastor, s/n, Boa Vista, Garanhuns-PE, CEP: 55292-278
- Bairro = Garanhuns-PE
- Informante =
- Telefone do informante =

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
 - Mínimo (15,58%) = 15,09
 - Médio = 17,88
 - Máximo (18,46%) = 21,17
- Valor Total
 - Mínimo = 9.651,00
 - Médio = 11.432,55
 - Máximo = 13.542,97
- Intervalo Predição
 - Mínimo = 8.144,49
 - Máximo = 16.048,05
 - Mínimo (28,76%) = 12,73
 - Máximo (40,37%) = 25,09
- - Campo de Arbítrio
 - RL Mínimo = 15,19
 - RL Máximo = 20,56



MINISTÉRIO DA GESTÃO E DA INOVAÇÃO EM SERVIÇOS PÚBLICOS
Secretaria do Patrimônio da União
Superintendência do Patrimônio da União em Pernambuco
Coordenação
Serviço de Caracterização do Patrimônio
Núcleo de Avaliação

DESPACHO

Processo nº 19739.036364/2026-79

Assunto: Avaliação de Imóvel - Av. Bom Pastor, S/N, Boa Vista, Garanhuns-PE, RIP (Não Cadastrado):

À MGI-SPU-PE-SECAP-NUAV - Isabella Costa (Chefe)

Conforme solicitado nos despachos (id. 62777119 e 62761746), submeto os esclarecimentos:

1. Trata-se da solicitação para avaliação de imóvel urbano da união, classificada como uma edificação institucional destinada a restaurante universitário (RU), sob a gestão da UNIVERSIDADE FEDERAL DO AGRESTE DE PERNAMBUCO – UFAPE (UG nº 156687/26456), situado na Av. Bom Pastor, S/N, Boa Vista, Garanhuns-PE.
2. Dessa forma, anexa-se o **LAUDO DE AVALIAÇÃO 176/2026** (id. 63170638) e anexos, devidamente concluso e subscrito.
3. Sendo assim, retorno o presente processo, a fim de que seja direcionado à UFAPE para os encaminhamentos devidos.

Atenciosamente,

Recife-PE, 28 de julho de 2026.

Documento assinado eletronicamente
ÂNGELO MAGNO FREITAS COSTA
Engenheiro Civil



Documento assinado eletronicamente por **Angelo Magno Freitas Costa, Engenheiro(a)**, em 28/07/2026, às 09:03, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).



A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://colaboragov.sei.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **63170956** e o código CRC **70D51AFD**.

Referência: Processo nº 19739.036364/2026-79.

SEI nº 63170956