

Campus Toledo – Universidade Federal do Paraná

RELATÓRIO DE VISTORIA DO ESPAÇO ACADEMIA – CAMPUS TOLEDO

Maior - 2026

Índice

1. OBJETO	3
2. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL	4
3. VISTORIA DO ESPAÇO	4
3.1. Conservação Geral	4
3.2. Sistema de Iluminação	6
3.3. Tomadas e Pontos Elétricos	6
3.4. Equipamentos de Climatização	8
3.5. Pontos de Água e Esgoto	8
4. AVALIAÇÃO DO VALOR LOCATÍCIO	9
4.1. Metodologia	9
4.2. Pesquisa de Mercado	9
4.3. Estimativa	9
5. ESTIMATIVA DE CUSTOS COM ENERGIA ELÉTRICA	11
5.1. Memória de Cálculo	11
6. ESTIMATIVA DE CUSTOS COM ÁGUA E ESGOTO	12
6.1. Situação Hidrossanitária do Espaço	12
6.2. Base de Cálculo e Referências Técnicas	12
6.3. Memória de Cálculo	13
6.4. Estimativa de Custos	13
7. RESUMO EXECUTIVO	13
8. PARECER	14

1. OBJETO

O presente relatório tem por objeto subsidiar a Solicitação de Abertura de Processo Licitatório para Concessão de Uso de Espaço Físico do Campus Toledo da Universidade Federal do Paraná – UFPR, nos termos da legislação pertinente, em especial a Lei nº 9.636/1998, o Decreto nº 9.760/2019 e a Lei nº 14.133/2021.

Trata-se da concessão de uso do Anfiteatro 2 do Campus Toledo, localizado no pavimento térreo do Edifício do Campus, situado na Avenida Max Planck, nº 3796, Biopark, Toledo/PR, CEP 85919-899, para a prestação de serviços de atividades de condicionamento físico, englobando, mas não se limitando a:

- Academias de ginástica;
- Musculação e aeróbica;
- Serviços de alongamento corporal;
- Outras atividades relacionadas ao condicionamento físico.

A vistoria ora documentada visa registrar as condições físicas e técnicas do espaço, fornecer elementos para a avaliação do valor locatício de referência e estimar os custos operacionais com energia elétrica, água e esgoto, compondo assim os elementos necessários à instrução do processo administrativo correspondente.

2. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL

Instituição Federal	Universidade Federal do Paraná – UFPR
CNPJ	75.095.679/0001-49
Natureza Jurídica	Autarquia Federal
Endereço da Sede	Rua XV de Novembro, 1299, Centro, Curitiba – PR, CEP 80060-000
Unidade do Complexo	Campus Toledo – Universidade Federal do Paraná
Endereço da Unidade	Av. Max Planck, nº 3796, Biopark – Toledo/PR, CEP 85.919-899
Tipo de Documento	Relatório Técnico de Vistoria
Data da Vistoria	20/05/2026
Vistoriador	Eng. Carlos Eduardo Zacarkim
Matrícula / SIAPE	1711973
Cargo / Função	Diretor de Desenvolvimento e Integração dos Campi
Finalidade do Espaço	Unidade de Ensino Superior – Espaço Educacional
Área Total	280,63 m²
ART	1720263182090

3. VISTORIA DO ESPAÇO

3.1. Conservação Geral

O imóvel encontra-se em perfeito estado de conservação. Todas as superfícies internas foram recentemente pintadas, apresentando coloração uniforme, sem manchas, infiltrações, bolhas ou descascamentos. A estrutura está íntegra, conforme descrito a seguir:

COMPONENTE	DESCRIÇÃO	ESTADO
Laje / Teto	Laje aparente sem trincas ou infiltrações	Ótimo
Piso	Piso cerâmico sem peças quebradas ou soltas	Ótimo
Paredes	Alvenaria rebocada e pintada, sem patologias	Ótimo
Pintura Geral	Tudo pintado em excelente estado	Ótimo
Instalação Elétrica	Eletroduto rígido e eletrocalhas aparentes	Regular *

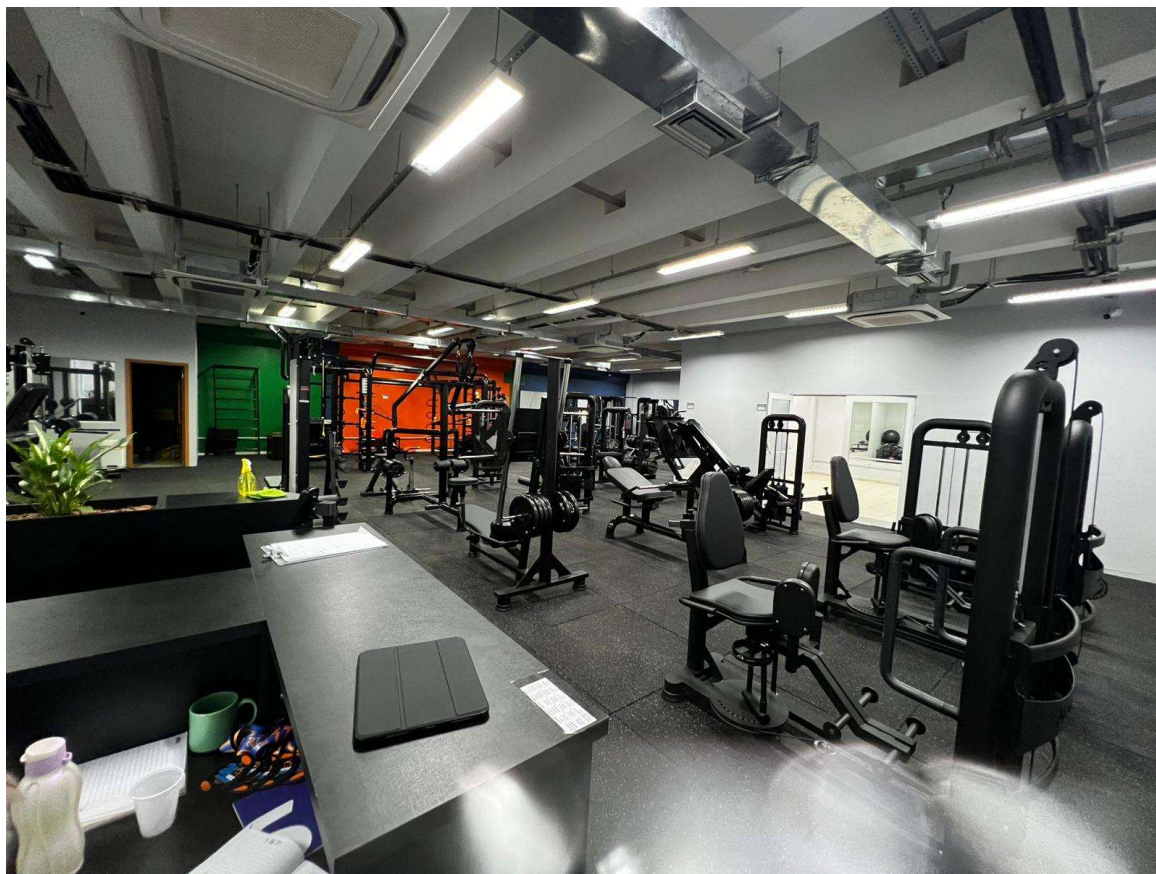


Figura 01 — Visão geral do espaço.

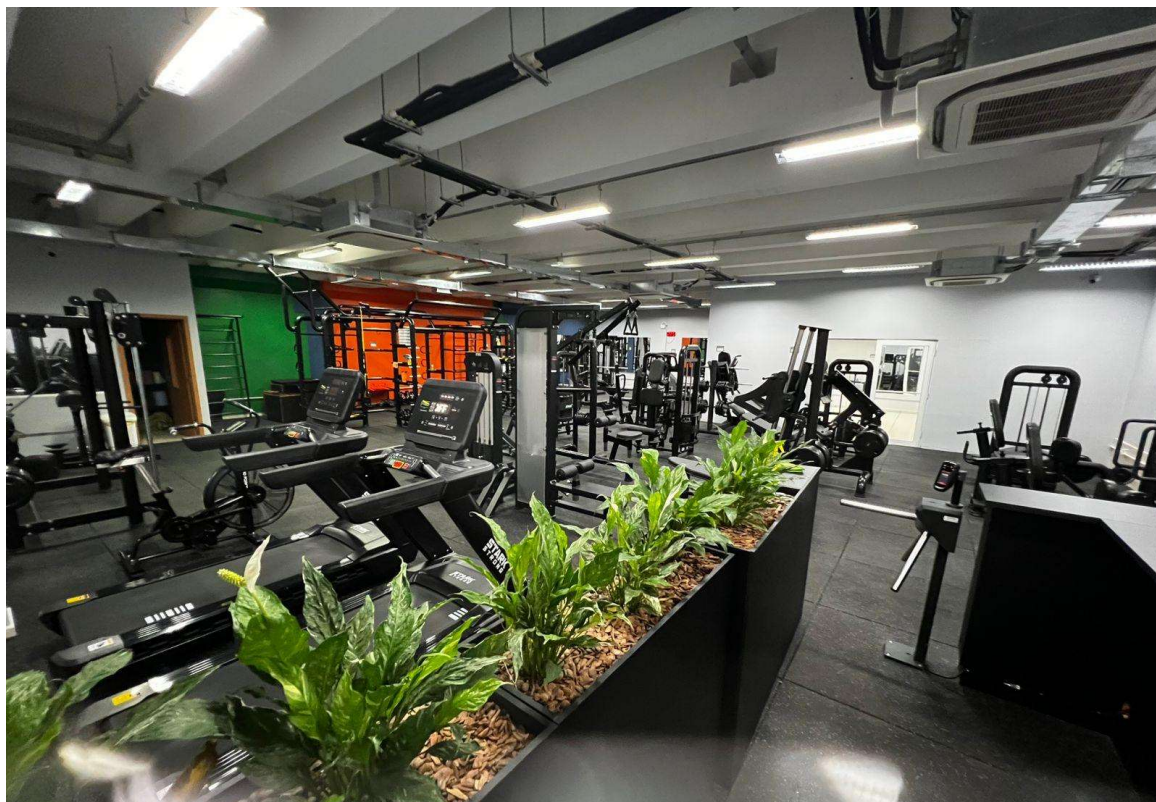


Figura 02 — Visão geral do espaço.

3.2. Sistema de Iluminação

O espaço conta com 35 luminárias distribuídas no ambiente. Abaixo o levantamento:

DESCRIÇÃO	QUANTIDADE
Luminárias (total)	35 unidades funcionando
Tipo de Lâmpada	Luminária Led Linear Slim, sobrepor Comercial
Potência Estimada por Unidade	72 W / 6500k Branco Frio

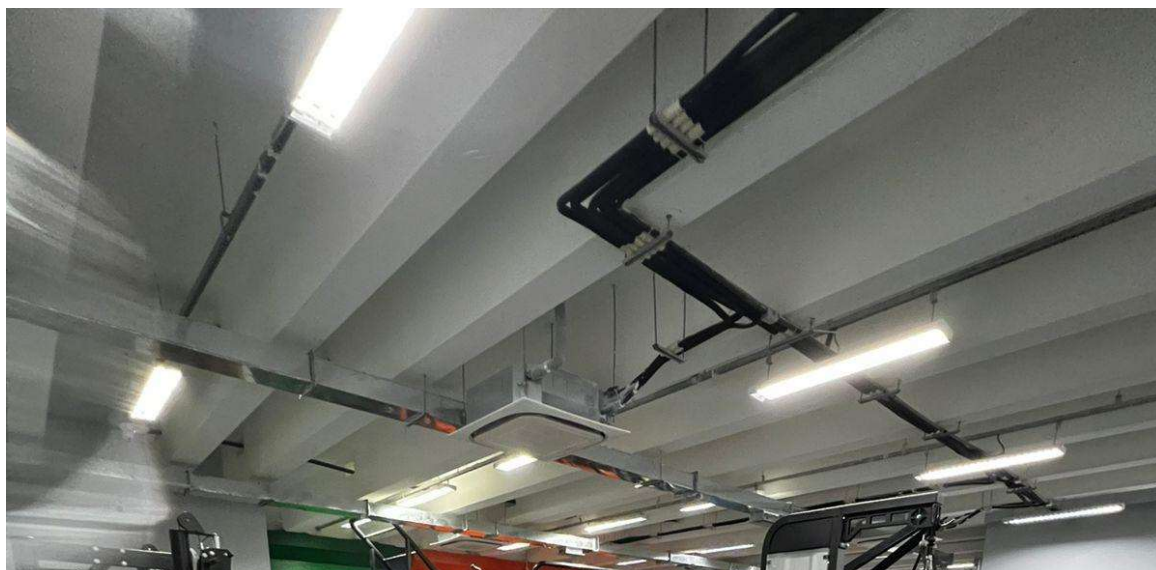


Figura 03 — Luminárias.

3.3. Tomadas e Pontos Elétricos

DESCRIÇÃO	QUANTIDADE
Tomadas (total)	27 unidades
Estado Geral	Bom estado Funcionando
Padrão das Tomadas	NBR 14136 (2P+T) — 10 A

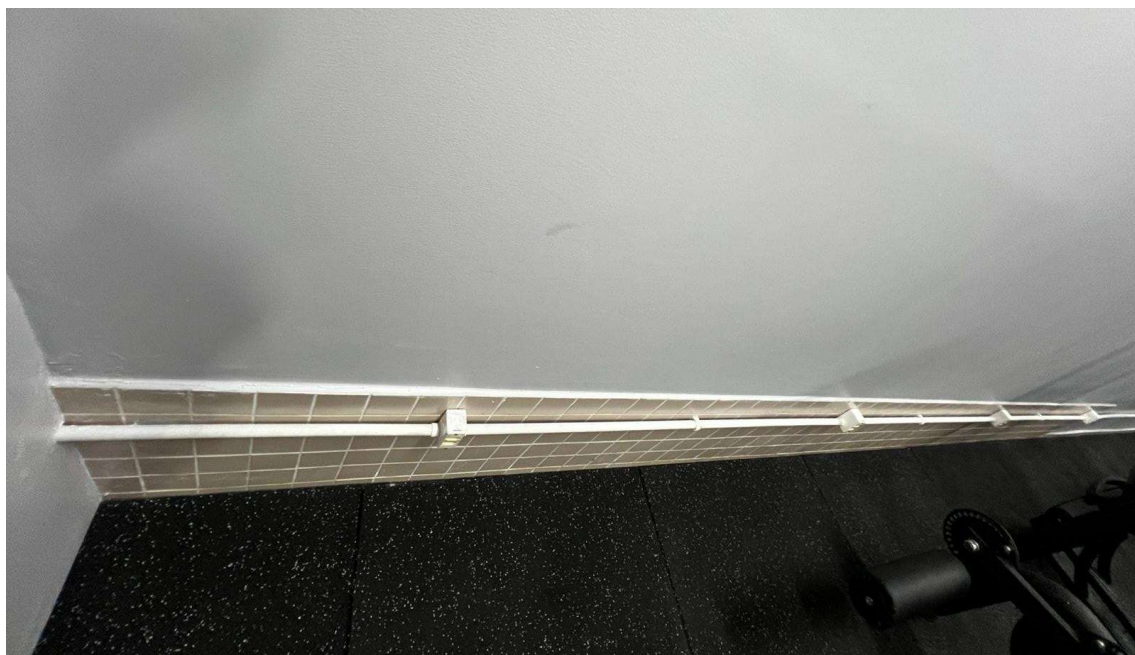


Figura 04 — Vista geral das tomadas e pontos elétricos.

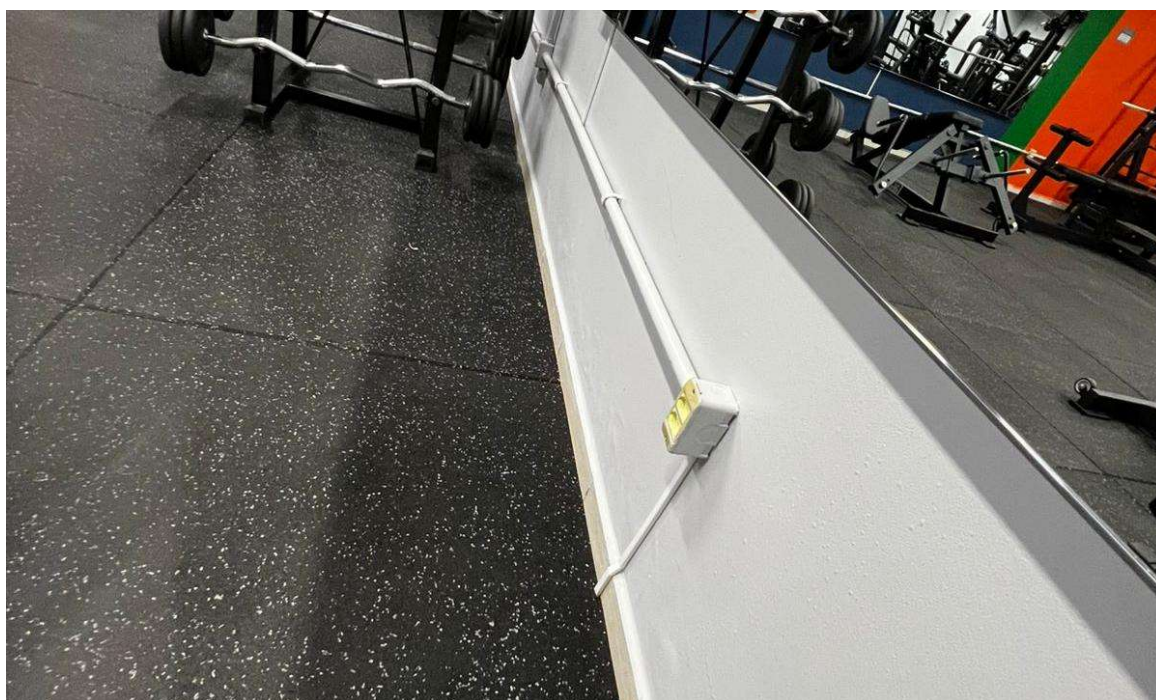


Figura 05 — Vista geral das tomadas e pontos elétricos.

3.4. Equipamentos de Climatização

O espaço dispõe de 8 aparelhos de ar-condicionado instalados, dos quais 7 estão em funcionamento e 1 apresenta defeito:

Nº	MODELO	CAPACIDADE	QTD	STATUS	OBS.
1–5	Split Cassete Daikin	30.700 Btu/h	5	Funcionando	Média 5h/dia
6	Split Cassete Daikin	30.700 Btu/h	1	COM DEFEITO	Manutenção necessária
7–8	Split Cassete Daikin	42.700 Btu/h	2	Funcionando	Média 5h/dia

*Observação: Recomenda-se a manutenção ou substituição do aparelho com defeito.

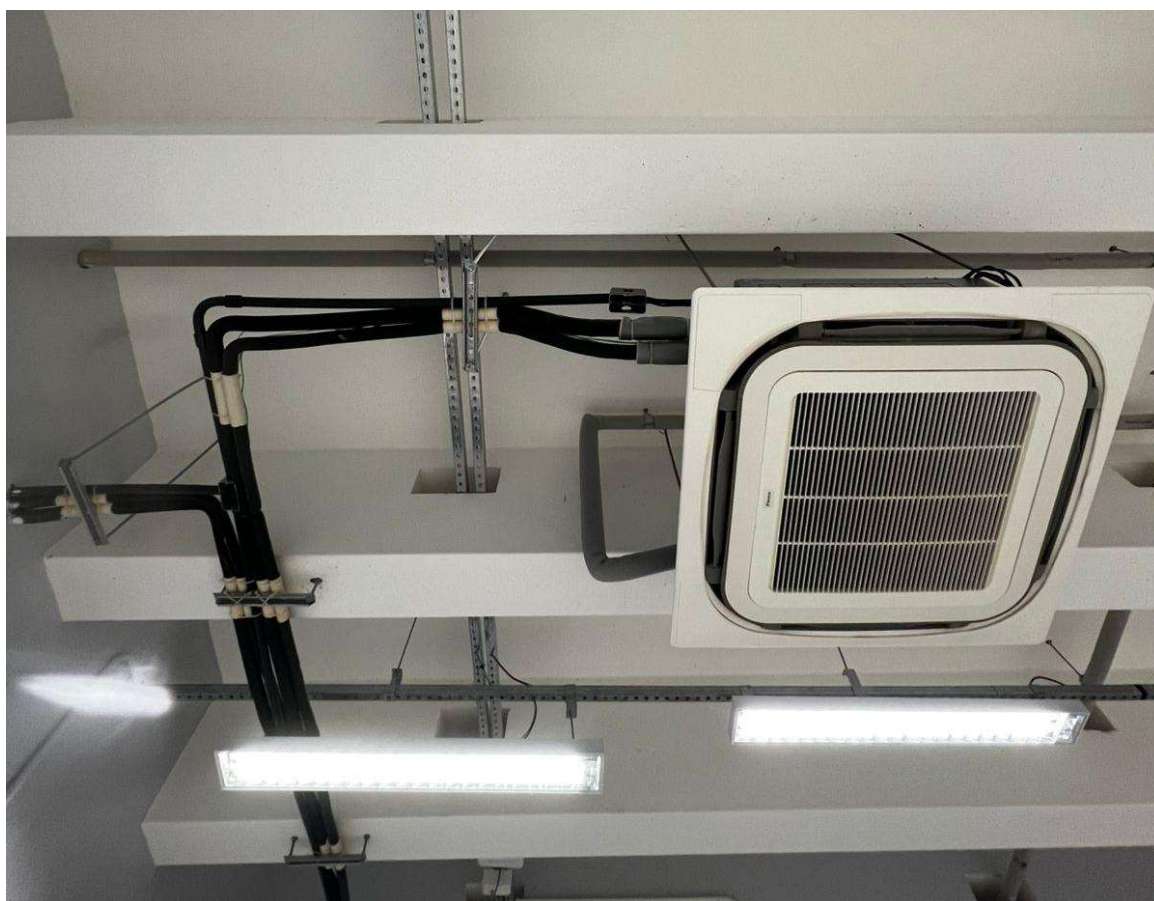


Figura 06 — Vista dos aparelhos de ar-condicionado Split Cassete.

3.5. Pontos de Água e Esgoto

Não há ponto de água instalado no espaço vistoriado. Em consequência, não existem pontos de esgoto nem instalações hidrossanitárias no interior do ambiente. O consumo de água e esgoto referente a este espaço é utilizado nas dependências da Universidade.

4. AVALIAÇÃO DO VALOR LOCATÍCIO

4.1. Metodologia

A estimativa do valor locatício foi realizada pelo método comparativo direto de dados de mercado, considerando imóveis com uso similar (comercial/educacional), área construída, localização, padrão construtivo e estado de conservação. Os valores abaixo são estimados conforme NBR 14.653-2 – Avaliação de bens (imóveis urbanos).

4.2. Pesquisa de Mercado

A Tabela 1, apresenta elementos comparativos reais levantados no Biopark e entorno, com fontes identificadas (MGF Imóveis, Forthe Imobiliária, Chaves na Mão, Search BPK):

Tabela 1 – Valores Comparativos de Imóveis no Biopark.

Nº	Imóvel/Referência	Área (m²)	Aluguel/mês	R\$/m²/mês
1	Business One Corporak – Av. Max Planck (mgfmoveis.com.br — Sala Business One Corporak, Biopark)	36,35 m²	R\$ 4.500	*R\$ 123,80
2	Galpão comercial – próx. INAB/Biopark (chavesnamao.com.br — Imóveis Biopark Toledo)	998 m²	R\$ 15.000	R\$ 15,03
3	E-Compartilhe – R. Enrico Fermi (search.bpk.com.br — Studio E-Compartilhe 41m², Biopark)	30	R\$ 1.900	R\$ 63,36
4	E-Compartilhe – R. Enrico Fermi (search.bpk.com.br — Studio E-Compartilhe 41m², Biopark)	41 m²	2.250	R\$ 54,88

*Valor tomado como base referencial.

4.3. Estimativa

Com base nos elementos comparativos levantados, especialmente o Elemento 1 (sala comercial no Edifício Business One Corporak, na Av. Max Planck, dentro do Biopark, área de 36,35 m² com aluguel de R\$ 4.500,00/mês, resultando em R\$ 123,80/m²/mês), os demais elementos foram utilizados para verificar a coerência e aderência do valor estimado, conforme princípios da ABNT NBR 14.653-2. Desta forma, aplicam-se dois fatores de homogeneização combinados sobre o valor unitário do elemento de referência:

- I. Fator de área: imóveis maiores apresentam valor unitário inferior. O espaço avaliado (280,63 m²) possui área 7,7 vezes maior que o elemento comparativo (36,35 m²). Pela curva de ajuste de área comumente aplicada

em avaliações imobiliárias (Macintyre/NBR 14.653), aplica-se fator 0,55 sobre o valor unitário.

- II. Fator de destinação e uso específico: o espaço é um anfiteatro com layout não convencional (pé-direito elevado, espaço integrado sem divisórias, sem instalações sanitárias próprias, restrições de uso e horário inerentes ao imóvel público universitário), destinado à atividade de condicionamento físico, segmento com menor disposição a pagar por m² do que escritórios ou consultórios. Aplica-se fator adicional de destinação de 0,78 sobre o valor já ajustado por área.

Fator combinado resultante será de: $0,55 \times 0,78 = 0,429$, resultando em valor unitário de R\$ 53,09/m²/mês, compatível com o referencial de mercado levantado para o entorno imediato do Biopark:

PARÂMETRO	DADO / ESTIMATIVA
Área Total do Espaço	280,63 m ²
Padrão do Imóvel	Bom / conservação ótima
Valor unitário de referência (elem. comparativo)	R\$ 123,80/m ² /mês (Elem. 1, Ref. Business One)
Fator de homogeneização de área (imóvel 7,7× maior)	0,55 referente ao ajuste pela curva de valor unitário × área (NBR 14.653)
Fator de destinação / uso específico (anfiteatro público)	0,78 referente ao espaço com restrições de uso, layout especial, sem WC próprio
Fator combinado resultante (0,55 × 0,78)	0,429
Valor unitário homogeneizado (R\$ 123,80 × 0,429)	R\$ 53,11/m ² /mês
VALOR LOCATÍCIO DE REFERÊNCIA ADOTADO (R\$ 53,11 × 280,63 m²)	R\$ 14.904,77/mês ≈ R\$ 15.000,00/mês
Data-base da pesquisa	Mai de 2026
Fonte principal	MGF Imóveis / Search BPK / Chaves na Mão

5. ESTIMATIVA DE CUSTOS COM ENERGIA ELÉTRICA

5.1. Memória de Cálculo

O cálculo foi realizado considerando os equipamentos levantados em vistoria, com base nas potências nominais e estimativas de uso diário e mensal (22 dias úteis/mês). A tarifa de energia utilizada como referencial para o Estado do Paraná, foi da distribuidora COPEL, considerando tarifa convencional B3, no valor de R\$ 0,95/kWh, incluindo tributos.

EQUIPAMENTO	QTD	POT. UNIT. (kW)	H/DIA	DIAS/MÊS	kWh/MÊS
AC Split Cassete Daikin 30.700 Btu/h	6*	2,57	5	22	1.696
AC Split Cassete Daikin 42.700 Btu/h	2	3,57	5	22	785
Luminárias (35 un. × 72W est.)	35	0,072	8	22	444
Notebooks (2 un. × 65W est.)	2	0,065	8	22	23
TOTAL ESTIMADO					2.948 kWh

* Observação: Quantidade de equipamentos adotada, considerando o reparo do equipamento com defeito e sua operação.

ITEM	VALOR ESTIMADO / MÊS
Consumo Total Estimado	2.948 kWh/mês
Tarifa Referência (COPEL estimada)	R\$ 0,95/kWh
Custo Estimado com Energia Elétrica	R\$ 2.800,79/mês ≈ R\$ 2.800,00

Observação: Os valores acima são estimativas baseadas em consumo médio típico dos equipamentos. A potência elétrica dos aparelhos de AC considera COP médio de 3,5. Para apuração precisa, recomenda-se medição in loco com analisador de energia.

6. ESTIMATIVA DE CUSTOS COM ÁGUA E ESGOTO

6.1. Situação Hidrossanitária do Espaço

O espaço objeto da concessão (Anfiteatro 2), NÃO possui pontos de abastecimento de água ou de coleta de esgoto instalados internamente. Contudo, o Campus Toledo da UFPR dispõe de banheiros de uso geral localizados no pavimento térreo, em área comum do prédio, que serão utilizados pelos frequentadores do espaço concessionário.

Nesse contexto, o consumo de água e esgoto gerado pelas atividades da academia não passa pelo ramal do espaço locado, mas pelo sistema hidrossanitário do edifício geral. Para fins de estimativa do custo que deverá ser rateado proporcionalmente ao uso, foi realizada a quantificação do consumo esperado com base no número médio estimado de frequentadores de 120 alunos por dia.

6.2. Base de Cálculo e Referências Técnicas

O consumo per capita de água em academia de ginástica com uso de banheiro compartilhado externo (sem vestiário ou chuveiro no espaço locado) foi estimado com base nas referências a seguir:

REFERÊNCIA	CONSUMO PER CAPITA	APLICAÇÃO
Macintyre (1996) / NBR 5626 — Ginásios e academias com chuveiro	80 L/usuário/dia	Cenário máximo, para uso de vestiário com chuveiro externo
Macintyre (1996) — Sanitários apenas (WC + lavatório, sem banho)	25 L/usuário/dia	Cenário mínimo, só com uso de WC/lavatório
Valor adotado — uso intermediário (WC/lavatório + eventual hidratação)	50 L/usuário/dia	Cenário base, a ser adotado para estimativa central

Observação: O valor de 50 L/usuário/dia representa situação intermediária prudencial, em conformidade com a prática de dimensionamento hidrossanitário (Macintyre, 1996; ABNT NBR 5626:2020).

6.3. Memória de Cálculo

PARÂMETRO	MÍNIMO	BASE	MÁXIMO
Frequentes/dia	120	120	120
Consumo per capita adotado (L/usuário/dia)	25 L	50 L	80 L
Dias úteis por mês considerados	22 dias	22 dias	22 dias
Consumo mensal estimado (m³/mês)	66,00 m³	132,00 m³	211,20 m³

6.4. Estimativa de Custos

A tarifa adotada é a tarifa básica média da Sanepar aprovada pela Agepar, conforme Resolução nº 10, de 15/04/2025 (Diário Oficial do Paraná, 25/08/2025), vigente a partir de 17/05/2025 para o ciclo tarifário 2025–2028: no valor de R\$ 6,83/m³. O esgoto é cobrado em 100% da tarifa de água, conforme prática tarifária da Sanepar para categoria comercial/utilidade pública. Entretanto, no Biopark, não se tem rede de esgoto ativa, sendo utilizado para tratamento de resíduos, fossa séptica. Desta forma, será quantificado o valor, mas desprezado no Custo Total Estimado.

ITEM DE CUSTO	MÍNIMO (R\$/mês)	BASE (R\$/mês)	MÁXIMO (R\$/mês)
Tarifa Sanepar (R\$/m³) — Agepar Resolução 10/2025	R\$ 6,83	R\$ 6,83	R\$ 6,83
Custo com Água (m³ × tarifa)	R\$ 450,78	R\$ 901,56	R\$ 1.442,50
Custo com Esgoto (100% da água)	R\$ 450,78*	R\$ 901,56*	R\$ 1.442,50*
CUSTO TOTAL ESTIMADO (Água + Esgoto)	R\$ 450,78	R\$ 901,56	R\$ 1.442,50

* Observação: Valor de esgoto não contabilizado, visto o tratamento de resíduos ser fossa séptica.

7. RESUMO EXECUTIVO

ITEM	RESULTADO
Área Total Vistoriada	280,63 m²
Estado Geral do Imóvel	ÓTIMO
Valor Locatício Mensal Estimado	R\$ 15.000,00
Custo Estimado com Energia Elétrica/mês	R\$ 2.800,00
Custo Estimado com Água e Esgoto/mês (cenário base)	R\$ 901,56
Custo Operacional Total Estimado/mês	R\$ 3.701,56

8. PARECER

O espaço vistoriado encontra-se em excelente estado de conservação, com piso cerâmico, paredes e laje sem patologias visíveis, pintura nova e acabamentos em bom nível de execução.

A infraestrutura elétrica encontra-se em condições adequadas de funcionamento, sem indícios aparentes de falhas ou anomalias durante a vistoria realizada, com emprego de eletrodutos rígidos e eletrocalhas. O método adotado é altamente adequado para edificações educacionais e comerciais, permitindo fácil acesso para inspeções e manutenção em conformidade dos circuitos perante as normas vigentes de baixa tensão.

O Valor Locatício Mensal Estimado foi em R\$ 15.000,00 e o Custo Operacional Total Estimado/mês, considerando energia, água e esgoto em um cenário base, foi de R\$ 3.701,56.

Recomenda-se:

- a) Realização de manutenção corretiva no equipamento de ar-condicionado identificado com defeito;
- b) Manutenção preventiva e corretiva dos equipamentos instalados em caso de dano;
- c) Responsabilidade por danos causados ao patrimônio público;
- d) Critérios de rateio dos custos operacionais;
- e) Horários autorizados de funcionamento;
- f) Limpeza e conservação do espaço;
- g) Atendimento às normas de acessibilidade, segurança e prevenção de incêndio;
- h) Vedação de alterações físicas sem autorização prévia da Universidade;
- i) Definição das responsabilidades pela manutenção predial, equipamentos incorporados ao imóvel e encargos operacionais decorrentes da utilização do espaço concedido.

Documento assinado digitalmente
 **CARLOS EDUARDO ZACARKIM**
Data: 26/05/2026 17:20:09-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Eng. Carlos Eduardo Zacarkim
CREA-PR 76.314/D / Matrícula 1711973 / ART 1720263182090