

Laudo de Avaliação de Cessão de Uso

Restaurante Universitário – UFERSA
Pau dos Ferros

Cleyton Kleber Dantas Alberto

01 – Consideração Inicial

Trata-se de Laudo de Avaliação Predial, em atendimento ao pleito da Pró reitoria de Administração - PROAD/UFERSA, solicitado a essa Superintendência de Infraestrutura, com vistas a subsidiar o processo de cessão de espaço físico para a salas e restaurante universitário do Campus Pau dos Ferros.

02 – Objetivos da Avaliação

O objetivo do laudo é determinar o valor mensal (aluguel) de cessão de uso pelo período de um ano de edificação, com área total de 987,46 m², localizado no Campus Pau dos Ferros RN. (Anexo 01)

03 – Características do Imóvel Avaliado

Salas dispostas em prédio térreo, com as seguintes características:

- **Descrição:** Ambiente coberto em edificação de alvenaria;
- **Localização:** Restaurante Universitário Campus Pau dos Ferros/ RN;
- **Proprietário:** Universidade Federal Rural do Semiárido - UFERSA;
- **Tempo de Construção ou da última reforma do prédio:** 1 ano;
- **Área Útil Operacional¹:** 987,46 m²
- **Horário de funcionamento:** 7:00 às 19:00.

04 – Método Utilizado para Avaliação

Convém que se destaque, em princípio, que o tema referente à avaliação de imóveis para fins locatícios, conforme sugere NBR14653-2/2004 – Avaliação de Bens/Imóveis Urbanos, em seu item 11.4 – Procedimentos Específicos para Avaliação de Aluguéis, menciona o método preferencial para avaliação como sendo a Comparação Direta. Para a sua aplicação é exigido o conhecimento de dados de mercado referentes a locações de imóveis semelhantes. Especial atenção deve ser dada quando forem comparados aluguéis com distintos períodos de reajuste ou estágios do contrato, admitindo-se os seguintes procedimentos:

- Tornar os dados homogêneos, com o auxílio de modelos que levem em conta a previsão inflacionária;
- Utilizar modelos de regressão com variáveis que considerem as diferenças contratuais ou o estágio do contrato.

¹ Área Útil Operacional diferente da Área real privativa definida pela NBR 12.721, subtraída a área ocupada por paredes e outros elementos que impeçam ou dificultem a sua utilização (NBR 14.653-2/2004).

Entretanto, devido à carência de dados de mercado correspondentes a locação de imóvel de situação semelhante ao que é objeto de avaliação no presente trabalho e visando proposição de metodologia pautada na praticidade e economicidade, se recorrerá ao método que consiste na aplicação da taxa de 10% ao valor de venda estimado da edificação para determinar o valor do seu aluguel anual. Para determinação do valor para o aluguel mensal, dividir-se-ia o valor do aluguel do aluguel anual pelo período contratual, não excedendo 12 (doze) meses. (FIKER, 2005: p.69)

Para estimativa do valor de venda, se recorrerá à identificação do Custo Unitário Básico (CUB, conforme NBR 12.721), VCF (vantagem da coisa feita) e da depreciação física das unidades com base no tempo.

Devido às especificações do imóvel avaliado, não foram considerados no método os benefícios e despesas indiretas intrínsecas aos empreendimentos imobiliários correntes.

Portanto, a equação utilizada para o cálculo da estimativa do valor de venda das unidades será:

$$V = A * CUB * VCF * Fd \quad \text{Eq.01}$$

Onde:

- V = Valor da Venda (R\$);
- A = Área Útil Operacional (m²);
- CUB = Custo Unitário Básico (R\$/m²) - (Anexo 02);
- VCF = Vantagem da coisa feita (vide destaque na Tabela 01);
- Fd = Fator de depreciação (Eq.02).

TABELA 1

COEFICIENTE DE VANTAGEM DA COISA FEITA				
TIPO DE CONSTRUÇÃO	NOVA	ATÉ 10 ANOS	DE 10 A 20 ANOS	MAIS DE 20 ANOS
Grande estrutura	1,25	1,25 a 1,21	1,21 a 1,13	1,13 a 1,03
Pequena estrutura e residencial de luxo	1,15	1,15 a 1,125	1,125 a 1,078	1,078 a 1,025
Industrial e residencial médio.	1,1	1,10 a 1,084	1,084 a 1,052	1,052 a 1,02
Residencial modesto ou popular	1,05	1,05 a 1,042	1,042 a 1,026	1,026 a 1,015

Fonte: MANUAL DE AVALIAÇÃO - CONCEITOS E METODOLOGIAS DE AVALIAÇÃO TÉCNICA DE IMÓVEIS (Disponível em: <http://planoauditoria.com.br/site/download/AvaliacoesSPU.pdf>)

Equação 02: Fator de depreciação - Fd

Fd=	1 - (Ftc x lap), onde:
lap	- Idade aparente da edificação em anos;
Ftc	- Fator devido ao tipo de construção, que assume os seguintes valores:
Ftc =	0,016 - construção em alvenaria, com ou sem estrutura
Ftc =	0,027 - construção em madeira
Ftc =	0,040 - construção em barro, taipa, pau-a-pique, adobe etc.

Fonte: MANUAL DE AVALIAÇÃO - CONCEITOS E METODOLOGIAS DE AVALIAÇÃO TÉCNICA DE IMÓVEIS (Disponível em: <http://planoauditoria.com.br/site/download/AvaliacoesSPU.pdf>)

05 – Especificações da Avaliação

Considerando a data da última reforma do prédio, será adotado o índice **lap = NOVO**.

Primeiramente, determina-se o Fator de depreciação – Fd:

$$\begin{aligned}Fd &= 1 - (Ftc * lap) \\Fd &= 1 - (0,016 * 1) \\Fd &= 0,984\end{aligned}$$

Logo, o valor estimado da edificação é:

$$\begin{aligned}V &= A * CUB * VCF * Fd \\V &= (987,46) * 1.299,85 * 1,1475 * 0,984 \\V &= R\$ 1.449.307,51\end{aligned}$$

Aluguel Mensal:

$$\begin{aligned}\text{Aluguel mensal} &= \left(\frac{V * 10\%}{12 \text{ meses}} \right) \\ \text{Aluguel mensal} &= \mathbf{R\$ 12.077,56}\end{aligned}$$

06 – Consumo de energia elétrica

Os valores das tarifas relacionados ao consumo de energia elétrica deveram ser mensurados a cada mês, utilizando dados da medição individualizada com os parâmetros de cobrança obedecendo a relação contratual entre instituição e a concessionária.

07 – Consumo de água

Os valores das tarifas relacionados ao consumo de água deveram ser mensurados a cada mês, utilizando dados da medição individualizada com os parâmetros de cobrança obedecendo a relação contratual entre instituição e a concessionária.

08 – Limpeza predial

A limpeza da edificação é realizada por pessoa contratada pela empresa prestadora de serviço não fazendo uso, portanto, da limpeza predial custeada pela UFERSA. **Objetivando justificar a exclusão do custo de limpeza nesse laudo de cessão onerosa de uso espaço físico, solicita que a empresa comunique oficialmente essa situação à PROAD por Ofício**, o qual deverá acompanhar o presente documento no processo.

09 – Vigilância desarmada

A respeito do custo de vigilância, informamos que a UFERSA não dispõe de vigilantes fixos em cada prédio, o que impede uma precisa quantificação do custo desse serviço. Ainda sim, e fazendo uso do bom senso e da boa técnica, estimou-se o custo da vigilância rateando os custos de um posto de vigilância diurno e outro noturno pela quantidade de prédios atendidos. Desse modo chegamos a um valor estimado do custo de vigilância do Restaurante Universitário. Posteriormente rateamos esse valor pela relação quantitativa de edificações, obtendo uma estimativa de custo da vigilância.

Lista-se a seguir os parâmetros adotados na estimativa do custo de vigilância:

- Área útil do campus Pau dos Ferros: 93.353,52m²;

- Área do empreendimento: 987,46m²;

	CUSTO UNITÁRIO POR FUNÇÃO	QTDE DE POSTOS DE TRABALHO	QTDE DE VIGILANTES POR POSTO	VALOR ANUAL
Porteiro Diurno	R\$ 4.541,70	1	2	R\$ 56.347,96
Porteiro Noturno	R\$ 5.320,84	1	2	R\$ 66.014,60
Vigilante Desarmado Diurno – motorizado.	R\$ 7.903,10	1	2	R\$ 98.649,66
Vigilante Desarmado Noturno – motorizado.	R\$ 9.349,61	1	2	R\$ 116.806,55
TOTAL (R\$)				337.818,77

Custo de vigilância: R\$ 297,78/mês

10 – Resultados da Avaliação

Considerando as informações contidas no presente laudo, concluímos que o **valor mensal** da avaliação para fins cessão de uso da unidade predial objeto de análise é de:

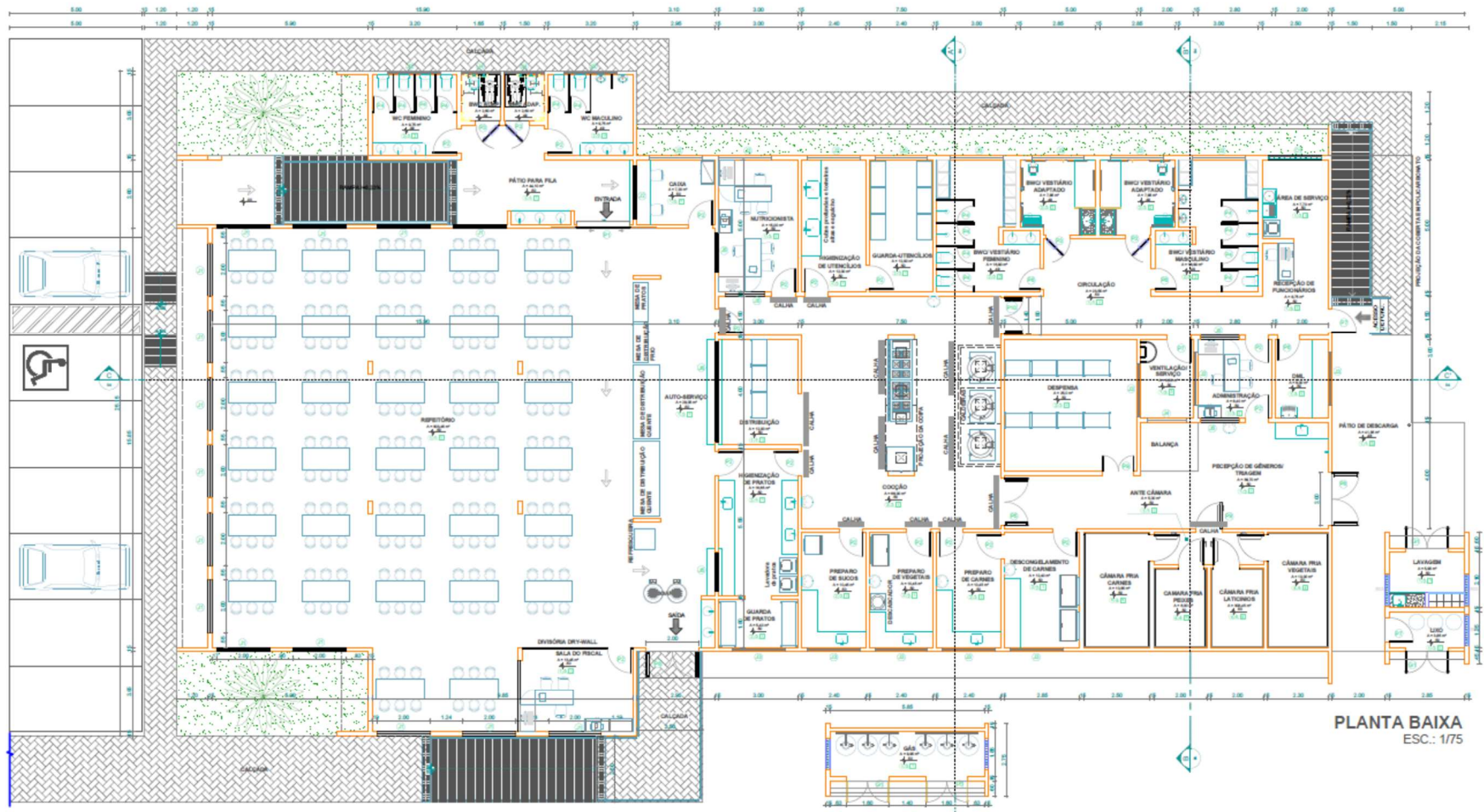
R\$ 12.375,34 (Doze mil, trezentos e setenta cinco reais e trinta quatro centavos)

Mossoró/RN
junho de 2020.



CLEYTON KLEBER DANTAS ALBERTO
ENGENHEIRO CIVIL - SIN/UFERSA
CREA 2100392468 - SIAPE 1706547

Anexos



PLANTA BAIXA
ESC.: 1/75

(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Abril/2020

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 Abril/2020. *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, submuramentos, paredes-diafragma, frantes, rebatimento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incheração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (placinas, 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	1.389,57	R-1	1.626,87	R-1	2.022,98
PP-4	1.175,69	PP-4	1.495,14	R-8	1.591,88
R-8	1.113,65	R-8	1.295,61	R-16	1.655,01
PIS	869,22	R-16	1.250,25		

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

PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
CAL-8	1.623,39	CAL-8	1.625,66
CSL-8	1.299,85	CSL-8	1.418,62
CSL-16	1.723,17	CSL-16	1.880,46

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

RP1Q	1.336,73
GI	741,85

Número Índice: Projeto-padrão R8-N (Abril/2020)

Número Índice: - (Base Fev/2007 = 100)

Variação Global: -