



**MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO  
SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL  
UNIVERSIDADE FEDERAL RURAL DO SEMI-ÁRIDO  
CAMPUS PAU DOS FERROS**

---

**ESTUDOS PRELIMINARES**

Estudos preliminares para contratação da cessão onerosa de uso de área física para fins de prestação de serviços comuns de lanchonete em favor da comunidade acadêmica do Campus Pau dos Ferros da Universidade Federal Rural do Semi-Árido.

**1 INTRODUÇÃO**

Os presentes Estudos Preliminares, elaborados pela Equipe de Planejamento designada pelas Portarias UFERSA/PROAD nº 041, de 09 de abril de 2021, e Portaria UFERSA/CpPF nº 03/2021, de 25 de fevereiro de 2020, atendendo à Solicitação de Serviço nº 35/2021, analisam a viabilidade e levantam os elementos essenciais que servirão para compor o Termo de Referência para a contratação da cessão onerosa de uso de área física para fins de prestação de serviços comuns de lanchonete em favor da comunidade acadêmica do Campus Pau dos Ferros da Universidade Federal Rural do Semi-Árido, de forma que melhor atenda às necessidades da administração, em conformidade com o disposto no artigo 24 e no Anexo III da IN SEGES/MPDG nº 5/2017.

**2 LEGISLAÇÃO PERTINENTE**

Artigo 37, *caput*, da Constituição da República Federativa do Brasil;

Artigos 2º, 3º, 6º, II, e 45 da Lei nº 8.666, de 21 de junho de 1993 - Regulamenta o art. 37, inciso XXI, da Constituição Federal, institui normas para licitações e contratos da Administração Pública e dá outras providências;

Artigos 1º, 4º, X, da Lei nº 10.520, de 17 de julho de 2002 - Institui, no âmbito da União, Estados, Distrito Federal e Municípios, nos termos do art. 37, inciso XXI, da Constituição Federal, modalidade de licitação denominada pregão, para aquisição de bens e serviços comuns, e dá outras providências;

Lei no 8.245, de 18 de outubro de 1991 - Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes;



**MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO  
SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL  
UNIVERSIDADE FEDERAL RURAL DO SEMI-ÁRIDO  
CAMPUS PAU DOS FERROS**

---

Artigo 12, III, do Decreto nº 3.725, de 10 de janeiro de 2001 - Regulamenta a Lei no 9.636, de 15 de maio de 1998, que dispõe sobre a regularização, administração, aforamento e alienação de bens imóveis de domínio da União, e dá outras providências;

Artigos 2º e 4º do Decreto nº 5.450, de 31 de maio de 2005 - Regulamenta o pregão, na forma eletrônica, para aquisição de bens e serviços comuns, e dá outras providências;

Decreto nº 5.940, de 25 de outubro de 2006 - Institui a separação dos resíduos recicláveis descartados pelos órgãos e entidades da administração pública federal direta e indireta, na fonte geradora, e a sua destinação às associações e cooperativas dos catadores de materiais recicláveis, e dá outras providências;

Além dos seguintes entendimentos consultivos:

Orientação Normativa CNU/CGU no 01, de 22 de junho de 2016;

Parecer nº 01/2016/CNU/DECOR/CGU/AGU;

Parecer nº 117/2010/DECOR/CGU/AGU;

Acórdão nº 478/2016TCUPlenário; Acórdão 187/2008TCU-Plenário;

Acórdão nº 2.844/2010TCUPlenário;

Acórdão nº 2.050/2014TCUPlenário;

Acórdão nº 289/2015Plenário;

Nota Técnica nº 01/2021 – GABINETE DA REITORIA;

Decisão CONSUNI/UFERSA nº 15, de 15 de março de 2021.

### **3. ANÁLISE DA CONTRATAÇÃO ATUAL**

A contratação em análise trata-se de uma cessão onerosa de uso de área física para fins de prestação de serviços comuns de lanchonete em favor da comunidade acadêmica do Campus Pau dos Ferros da Universidade Federal Rural do Semi-Árido, motivada pela não prorrogação contratual do contrato vigente em virtude de problemas identificados pela fiscalização do contrato.



**MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO  
SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL  
UNIVERSIDADE FEDERAL RURAL DO SEMI-ÁRIDO  
CAMPUS PAU DOS FERROS**

---

O Contrato firmado com a empresa D.A. DANTAS MENDONÇA, foi encerrado com o término de sua vigência em 23/10/2020, após a fiscalização do contrato se posicionar de forma contrária em razão dos recorrentes descumprimentos contratuais pela Contratada, conforme consta no Relatório Final de 11/12/2020.

Dentre os descumprimentos contratuais, destaca-se a inadimplência durante o período de dezembro de 2019 a outubro de 2020, que ocasionaram no envio de três SEPs (em 13/02, 31/08 e 18/11/2020), resultando na solicitação de abertura de processo administrativo para aplicação de sanção por meio do **MEMORANDO ELETRÔNICO N° 209/2020 – PAUDOSFERROS, de 18/09/2020.**

Com a autorização da PROAD, o memorando e sua documentação anexa foram encaminhados à Assessoria Técnica da PROAD para que fosse feita a abertura do processo e os trâmites. Segundo Danyelle, assessora técnica da PROAD, a abertura desse processo demoraria pois os processos ficaram paralisados durante meses devido à Medida Provisória n° 928/2020, de 23/03/2020, a qual suspendeu os prazos de todos os processos administrativos de averiguação de responsabilidade, resultando no acúmulo de processos.

A empresa D.A. Dantas Mendonça requereu a isenção parcial durante o período da pandemia, portanto, com a assinatura do Aditivo n° 01/2020, o valor da concessão de uso, no período de 22 de março de 2020 até o término do contrato em 23/10/2020, corresponde somente ao custo mensal da vigilância (R\$ 108,99), consoante o PARECER n° 00094/2020/GAB/PF-UFERSA/PGF/AGU, que permaneceu inadimplente.

Dessa forma, podemos concluir que dever realizado um novo processo licitatório para a concessão onerosa da cantina do Campus e levando-se em consideração a última e as contratações anteriores que tiveram problemas que influenciaram diretamente nos serviços prestados e na continuidade do contrato. A Comissão de Planejamento propõe como forma de realizar algumas adequações a inclusão de cláusulas para adicionar e melhorar as especificações dos requisitos da contratação e aos cuidados de prevenção ao contágio da novo Coronavírus (COVID-19), assim a comissão entende que devem ser feitas as seguintes modificações:



**MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO  
SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL  
UNIVERSIDADE FEDERAL RURAL DO SEMI-ÁRIDO  
CAMPUS PAU DOS FERROS**

---

- Inclusão de cláusula que disponha sobre o alinhamento com as orientações constantes na Decisão CONSUNI/UFERSA nº 15, de 15 de março de 2021;
- Definição de início da cessão onerosa, condicionada ao retorno das atividades acadêmicas;
- Inclusão de cláusula que especifique as quantidades de mesas e cadeiras que deverão ser disponibilizadas pela Cessionária;
- Inclusão de cláusula que disponha sobre o reajuste de preços, o interregno mínimo para a solicitação e a especificação do índice a ser utilizado, sugerindo-se a adoção do INPC;
- Inclusão de cláusula que disponha sobre os horários ordinários de funcionamento da lanchonete, sugerindo-se os horários abaixo designados:

Quadro 1 - Funcionamento ordinário:

FUNCIONAMENTO ORDINÁRIO	
Segunda-feira a sexta-feira	6h30min às 21h
Sábados	7h às 11h

- Inclusão de cláusula que disponha sobre a flexibilização dos horários de funcionamento da lanchonete, a pedido da Cessionária, em razão da suspensão das atividades acadêmicas por período superior a 15 (quinze) dias, que será atendido a juízo de conveniência e oportunidade da Cedente, sugerindo-se os horários extraordinários abaixo designados:

Quadro 2 - Funcionamento extraordinário:

FUNCIONAMENTO EXTRAORDINÁRIO	
Segunda a sexta	8h às 10h e 14h às 16h



**MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO  
SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL  
UNIVERSIDADE FEDERAL RURAL DO SEMI-ÁRIDO  
CAMPUS PAU DOS FERROS**

---

- Inclusão de cláusula que disponha sobre a flexibilização da contraprestação pecuniária da cessão na hipótese de suspensão das atividades acadêmicas, nos seguintes moldes:
  1. Em caso de suspensão ordinária das atividades acadêmicas da Cedente em razão de recesso ou férias escolares, por períodos iguais ou superiores a 15 (quinze) dias, o valor da contraprestação devida no mês subsequente será automaticamente reduzido em 50% (cinquenta por cento);
  2. Em caso de suspensão extraordinária das atividades acadêmicas da Cedente por período superior a 30 (trinta) dias, devidamente reconhecida pelo Órgão Universitário competente em ato próprio, independentemente de suspensão do calendário acadêmico, a Cessionária ficará isenta do pagamento do valor da contraprestação, automaticamente a partir do mês subsequente da decisão, enquanto perdurar a paralisação.
  3. Em caso de suspensão extraordinária das atividades acadêmicas da Cedente por período superior a 15 (quinze) dias, não reconhecida pelo Órgão Universitário competente, independentemente de suspensão do calendário acadêmico, a Cessionária poderá requerer a redução do valor da contraprestação em 50% (cinquenta por cento), a partir do mês subsequente do início da paralisação, enquanto esta perdurar, que será atendida a juízo de conveniência e oportunidade da Cedente.
  4. Caberá:
    1. Ao Fiscal do Contrato
      1. Acompanhar a ocorrência das causas ordinárias e extraordinárias de redução do valor da contraprestação e promover, junto ao Setor Financeiro, a atualização das Guias de Recolhimento da União respectivas, nos moldes estabelecidos nos itens anteriores.



**MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO  
SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL  
UNIVERSIDADE FEDERAL RURAL DO SEMI-ÁRIDO  
CAMPUS PAU DOS FERROS**

---

2. Notificar a Cessionária das suspensões ordinárias e extraordinárias das atividades acadêmicas, bem como das garantias contratuais pertinentes;
- b. À autoridade signatária do contrato ou seus substitutos legais exercer o juízo de conveniência e oportunidade a que se refere o item anterior.
- Inclusão de cláusula de exclusividade na prestação do serviço de lanchonete dentro do Campus, ressalvadas eventuais necessidades pedagógicas ou acadêmicas previamente notificadas à Cessionária pelo Fiscal do Contrato;
  - Inclusão de cláusula que vede a comercialização de refeições dentro do Campus pela Cessionária, assim compreendidas como aquelas similares às comercializadas em razão do contrato para exploração de espaço destinado ao fornecimento de refeições nas dependências da UFERSA Campus Pau dos Ferros;
  - Inclusão de cláusula que esclareça o procedimento para comprovação do pagamento tempestivo, sugerindo-se que:
    1. Até 5 (cinco dias) após o vencimento de cada GRU, Cessionária deverá apresentar ao Fiscal do Contrato comprovante do pagamento tempestivo da contraprestação mensal da cessão.
      1. Constatando-se o atraso no pagamento da contraprestação mensal da cessão, a GRU subsequente será acrescida de multa de 1% (um por cento) e juros de 1%/mês (um por cento ao mês), ambos incidentes sobre o valor da GRU atrasada.
  - Divulgação, na área física cedida, da Tabela de Preços Referenciais e suas atualizações, para acompanhamento e fiscalização pela comunidade acadêmica.

#### **4. NECESSIDADE DE CONTRATAÇÃO**



**MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO  
SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL  
UNIVERSIDADE FEDERAL RURAL DO SEMI-ÁRIDO  
CAMPUS PAU DOS FERROS**

---

Justifica-se a contratação com o objetivo de permitir a exploração de 01 (um) espaço destinado a cantina/lanchonete no Centro de Convivência da UFERSA no Campus Pau dos Ferros. Tendo em vista que pela dinâmica das rotinas do Campus, notadamente, parte da comunidade acadêmica, composta por 31 (trinta e um) colaboradores, 123 (cento e vinte e três) servidores e aproximadamente 1.658 (mil e seiscentos e cinquenta e oito) discentes, passam dois turnos ininterruptos na Instituição e nos intervalos precisam utilizar-se dos serviços típicos de cantina para realizar lanches. Neste sentido a administração deve contribuir no sentido de observar os procedimentos necessários para garantia das condições que permitam a qualidade higiênico-sanitária e da conformidade dos alimentos com a legislação sanitária.

A localização da cantina/lanchonete dentro do Campus é um fator determinante, pois não existem lanchonetes/restaurantes nas proximidades, o que impossibilita os discentes, servidores e colaboradores de realizarem deslocamento em tempo hábil do horário previsto para os intervalos, especialmente do diurno para o noturno que acontece entre 17h35min e 18h50min. Muitos discentes que residem em outros municípios têm apenas a lanchonete no Centro de Convivência à disposição para alimentação quando chegam para as aulas ou antes de ir para casa, haja vista, alguns se deslocarem por até 1h30min (uma hora e trinta minutos).

Há também os residentes da Residência Universitária que são beneficiados com a lanchonete dentro do Campus, haja vista o Restaurante Universitário ainda não se encontrar em funcionamento.

## **5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO**

Quanto aos requisitos formais de contratação, tem-se que a cessão de uso é necessariamente precedida de licitação, nos termos do art. 2º da Lei nº 8.666/93. Quanto a modalidade de licitação cabível para a consecução do objeto em exame, é obrigatória a utilização do pregão, com fulcro no art. 4º do Decreto nº 5.450/05, a qual não se submete a avaliações meramente discricionárias da Administração Pública ou a razões de puro pragmatismo governamental, fundadas na conveniência ou mera oportunidade, sob pena de comprometer a eficácia dos princípios da impessoalidade e eficiência, impregnados de



**MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO  
SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL  
UNIVERSIDADE FEDERAL RURAL DO SEMI-ÁRIDO  
CAMPUS PAU DOS FERROS**

---

estatura constitucional e que filtram as demais disposições normativas. Tal entendimento encontra-se compilado nos termos da ORIENTAÇÃO NORMATIVA CNU/CGU nº 01, de 22 de junho de 2016:

Na cessão de uso de imóvel administrado pela União, para fins de prestação de serviços comuns em favor de servidores públicos e administrados, é obrigatória a modalidade licitatória pregão, preferencialmente eletrônico, tendo em vista que estes são o verdadeiro objeto contratual. Caso constatada a inviabilidade da forma eletrônica, deverá ser utilizada, excepcionalmente, a forma presencial, desde que por ato fundamentado em justificativas concretas e detalhadas.

Referências: Art. 37, caput, da Constituição Federal; art. 1º, da Lei nº 10.520/02; art. 4º do Decreto nº 5.450/05; art. 4º, inciso X, da Lei nº 10.520/02; art. 2º, do Decreto nº 5.450/05; Decreto nº 5.940/2006; Lei nº 8.245/91; Parecer nº 117/2010/DECOR/CGU/AGU; Acórdão nº 478/2016TCUPlenário; Acórdão 187/2008TCUPlenário; Acórdão nº 2.844/2010TCUPlenário; Acórdão nº 2.050/2014TCUPlenário; Acórdão nº 289/2015Plenário.

Observe-se que a referida Orientação Normativa não faz distinção entre os termos “cessão” e “concessão”, adotando a nomenclatura utilizada nos arts. 12 e 13 do Decreto nº 3.725/2001.

As receitas atinentes à cessão de uso de imóvel deverão ser pré fixadas nos editais. Além disso, por regra, o Poder Público não poderá arcar com despesas (água, luz, telefone, internet, entre outras) em benefício do prestador de serviços, sendo imperiosa a prévia desvinculação, a fim de possibilitar a aferição autônoma dos gastos. No entanto, por ato administrativo fundamentado e em situações de justificada inviabilidade imediata da individualização, há que se observar o disposto no Acórdão 187/2008TCU Plenário, a respeito do reembolso das despesas, sob pena de 'subsídio indevido' aos ocupantes dos espaços, o que impõe prévio estudo técnico específico a respeito de gastos dessa natureza, que decorrem da utilização do bem, como realizado no Laudo de Avaliação Locatícia acostado aos autos, pelo qual é inserida no valor da contraprestação da cessão parcela compensatória fixa dos custos de utilização. Cumpre salientar, ainda, que a Cessionária deve cumprir as disposições normativas, no que couber, da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91), além do Decreto nº



**MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO  
SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL  
UNIVERSIDADE FEDERAL RURAL DO SEMI-ÁRIDO  
CAMPUS PAU DOS FERROS**

---

5.940/2006, que institui a separação dos resíduos recicláveis descartados pelos órgãos e entidades da administração pública federal direta e indireta, na fonte geradora, e a sua destinação às associações e cooperativas dos catadores de materiais recicláveis. Tais orientações são extraídas do Parecer Plenário nº 01/2016/CNUDecorCGU/AGU.

No que diz respeito aos requisitos materiais de contratação, a lanchonete universitária ordinariamente deverá estar disponível aos usuários de segunda a sexta-feira, no horário das 06h30min (seis horas e trinta minutos) às 21h00min (vinte e uma horas), e aos sábados de 07h (sete horas) às 11h (onze horas). Contudo, fica possibilitado o deslocamento e ou flexibilização deste horário de funcionamento, a pedido da Cessionária ou por determinação da Cedente, a juízo de critério da necessidade e conveniência desta, passando ao horário extraordinário de funcionamento de segunda a sexta-feira, das 8h (oito horas) às 11h (onze horas) e das 14h (catorze horas) às 16h (dezesesseis horas).

A Cessionária poderá comercializar bebidas diversas, tais como sucos, vitaminas de frutas, refrigerantes, entre outros, respeitada Tabela de Preços Referenciais, estando vedada a comercialização de bebidas alcoólicas.

Fica vedada a comercialização de refeições dentro do Campus pela Cessionária da lanchonete, assim compreendidas como aquelas similares às comercializadas em razão do contrato para exploração de espaço destinado ao fornecimento de refeições nas dependências da UFERSA Campus Pau dos Ferros.

Sob a coordenação do nutricionista do Campus Pau dos Ferros da UFERSA ou do Fiscal do Contrato, poderão ser realizadas pesquisas de satisfação e de avaliação técnica dos serviços, compreendendo aspectos como qualidade das refeições servidas no aspecto higiênico-sanitário e aceitação dos alimentos. Nesta pesquisa, deverão ainda ser levantados, junto à Comunidade Acadêmica do Campus, dados acerca do consumo médio diário dos usuários do serviço de lanchonete.

## **1. Das exigências de funcionamento**

A Cessionária deverá:



**MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO  
SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL  
UNIVERSIDADE FEDERAL RURAL DO SEMI-ÁRIDO  
CAMPUS PAU DOS FERROS**

---

- a. Apresentar em local visível alvará da vigilância sanitária, atestando estar nas condições exigidas pelo órgão, obedecendo ao Regulamento Técnico de Boas Práticas para Serviços de Alimentação (Resolução - RDC nº 216, 15 de setembro de 2004 - ANVISA);
- b. Providenciar diariamente a limpeza e higienização das áreas e instalações utilizadas;
- c. Providenciar a desinfecção e imunização, conforme orientações do órgão fiscalizador e no prazo que por ele for fixado;
- d. Refazer ou substituir, no todo ou em parte, os alimentos considerados impróprios para o consumo;
- e. Manter documentação legal;
- f. Remover o lixo diariamente;
- g. Cumprir determinação formal ou instrução complementar do responsável pela fiscalização;
- h. Cumprir horário de funcionamento da unidade;
- i. Cumprir exigências sanitárias referentes às medidas de prevenção ao contágio do novo Coronavírus (COVID-19).

A Cessionária **NÃO** deverá, sob pena de sofrer as sanções cabíveis:

- a. Suspender ou interromper o funcionamento da lanchonete, salvo motivo de força maior ou caso fortuito, os serviços contratuais;
- b. Cobrar preços maiores que os fixados na tabela, considerado o desconto proposto;
- c. Reutilizar gêneros preparados e não comercializados no dia anterior;
- d. Cobrar ou permitir que seja cobrada gorjeta pelos serviços prestados;
- e. Utilizar as dependências da UFERSA/Campus Pau dos Ferros para fins diversos do objeto contrato;
- f. Comercializar e/ou servir bebida alcoólica nas dependências da UFERSA;
- g. Comercializar alimento contaminado ou deteriorado;
- h. Manter funcionários sem qualificação para a execução dos serviços;
- i. Atrasar, sem justificativa, os inícios dos serviços objeto do Contrato de Concessão;



**MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO  
SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL  
UNIVERSIDADE FEDERAL RURAL DO SEMI-ÁRIDO  
CAMPUS PAU DOS FERROS**

---

- j. Permitir a presença de funcionário sem uniforme, mal apresentado ou descalço;
- k. Comercializar refeições dentro do Campus, assim compreendidas como aquelas similares às comercializadas em razão do contrato para exploração de espaço destinado ao fornecimento de refeições nas dependências da UFERSA Campus Pau dos Ferros, conforme especificações estabelecidas no Termo de Referência nº 07/2018.

Em relação ao pessoal da empresa Cessionária, fica estabelecido que:

- a. A Cessionária deverá manter um quadro de pessoal capaz de atender aos serviços, sem interrupções, seja por motivo de férias, licença, falta ao serviço, demissão de empregados ou por qualquer outra razão;
- b. A Cessionária deverá manter em seu quadro de pessoal um número suficiente de profissionais capacitados, de modo que possibilite um perfeito e rápido atendimento dentro dos padrões estabelecidos pela legislação vigente;
- c. A Cessionária deverá manter afixado o Alvará de inspeção emitido pela Secretaria de Saúde;
- d. Os funcionários da Cessionária não terão qualquer vínculo empregatício com a UFERSA, ficando sob sua responsabilidade todos os encargos e obrigações previstos na legislação trabalhista, de previdência social, de acidentes de trabalho e correlata, assim como os seguros e demais obrigações empregatícias vigentes e futuras;
- e. A UFERSA não se responsabilizará, no que se refere aos empregados da Cessionária, pela alimentação, transporte, atendimento médico ou qualquer outro encargo ou direito de qualquer natureza;
- f. Os empregados deverão usar, durante todo o tempo de permanência nas instalações da UFERSA, crachá de identificação fornecido pela Cessionária;
- g. A Cessionária deverá manter seus empregados, em serviço, devidamente uniformizados e em perfeitas condições de higiene, durante toda a jornada de trabalho;
- h. A Cessionária deverá responsabilizar-se pelo tipo e a qualidade do alimento oferecido aos usuários, conforme a legislação vigente;



**MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO  
SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL  
UNIVERSIDADE FEDERAL RURAL DO SEMI-ÁRIDO  
CAMPUS PAU DOS FERROS**

---

i. Os manipuladores de alimentos deverão ser supervisionados e capacitados periodicamente em higiene pessoal, em manipulação higiênica dos alimentos e em doenças transmitidas por alimentos, cuja capacitação deverá ser comprovada mediante documentação.

Em relação à limpeza, manutenção e conservação das instalações:

- a. A Cessionária deverá zelar rigorosamente pela manutenção e conservação das instalações físicas da UFERSA, sob pena de sofrer as sanções cabíveis;
- b. A Cessionária deverá manter por conta própria, as áreas e instalações rigorosamente limpas e arrumadas, bem como mesas, cadeiras, paredes, janelas, portas e pisos, em perfeitas condições de uso e dentro do mais alto padrão de limpeza e higiene notadamente no período de maior utilização e frequência;
- c. É da responsabilidade da Cessionária, a higienização e desinfecção das áreas e instalações utilizadas para o armazenamento, preparo e distribuição do alimento, não devendo ser utilizadas substâncias odorizantes e ou desodorantes;
- d. A Cessionária deverá realizar o controle integrado de vetores e pragas urbanas com o objetivo de impedir a atração, o abrigo, o acesso e ou proliferação dos mesmos, inclusive com instalação de equipamentos necessários, responsabilizando-se, a Cessionária, pela contratação de empresa especializada para controle químico, quando as medidas de prevenção adotadas não forem eficazes;
- e. A Cessionária deverá recolher em sacos plásticos, o lixo resultante de suas atividades e remover em recipiente fechado para o local de coleta indicado pela UFERSA.
- f. As despesas de água e energia elétrica já estão inclusas, por estimativa, no valor da taxa mensal de utilização;
- g. A Cessionária deve cumprir as disposições normativas, no que couber, do Decreto nº 5.940/2006, que institui a separação dos resíduos recicláveis descartados pelos órgãos e entidades da administração pública federal direta e indireta, na fonte geradora, e a sua destinação às associações e cooperativas dos catadores de materiais recicláveis.



**MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO**  
**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL**  
**UNIVERSIDADE FEDERAL RURAL DO SEMI-ÁRIDO**  
**CAMPUS PAU DOS FERROS**

---

A Cessionária deverá fornecer para o perfeito funcionamento da lanchonete os seguintes itens:

- h. Todos os utensílios de cozinha e lanchonete, tais como, pratos, travessas, talheres, copos, xícaras, galheteiro, jogos americanos, guardanapos, paliteiros, palito, guardanapo de papel e outros equipamentos necessários ao perfeito funcionamento do serviço;
- a. A quantidade de pratos e talheres deverá ser suficiente para atender aos usuários da lanchonete, durante o horário de funcionamento, de forma a não haver esperas na reposição dos mesmos.
  - a. Travessas, talheres e outros utensílios utilizados na distribuição das refeições deverão ser substituídos sempre que solicitado pela Cedente;
  - a. Todos os equipamentos como freezer, geladeira, fogão, cafeteira, micro-ondas, chapas, balcões aquecidos, e demais eletrodomésticos nas quantidades necessárias para o preparo, conservação e armazenamento dos alimentos.
- a. Jogos de mesas e cadeiras em perfeito estado de uso e conservação na quantidade suficiente a demanda da lanchonete.
- a. Todos os insumos necessários ao preparo dos alimentos, e/ou a comercialização destes.

## **6. ESTIMATIVA DAS QUANTIDADES**

A área total a ser concedida para exploração comercial do serviço de lanchonete é de 45,91 m<sup>2</sup>, localizada no Centro de Convivência do Campus da UFERSA em Pau dos Ferros/RN, situado à BR 226, Km 405, bairro São Geraldo, Pau dos Ferros-RN, e contém as seguintes características extraídas do laudo de avaliação elaborado pela Superintendência de Infraestrutura:

Descrição: Ambiente coberto em edificação de alvenaria;



**MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO  
SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL  
UNIVERSIDADE FEDERAL RURAL DO SEMI-ÁRIDO  
CAMPUS PAU DOS FERROS**

Localização: Centro de Convivência do Campus da UFERSA em Pau dos Ferros/RN;

Proprietário: Universidade Federal Rural do Semiárido - UFERSA;

Tempo de Construção ou da última reforma do prédio: 6 anos;

Área Útil Operacional: 45,91 m<sup>2</sup>

Horário de funcionamento do Campus: 7h às 22h20min

Horário ordinários de exploração comercial: segunda a sexta-feira, no horário das 06h30min (seis horas e trinta minutos) às 21h00min (vinte e uma horas), e aos sábados de 07h (sete horas) às 11h (onze horas).

A população potencialmente atendida é estimada na seguinte forma:

Quadro 1 – População potencialmente atendida

	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>
Discentes	109 5	121 5	134 8	149 5	165 8	183 9
Docentes	83	83	83	83	83	83
Téc. Adm.	40	40	40	40	40	40
Terc.	31	31	31	31	31	31
<b>Total</b>	<b>124</b> <b>9</b>	<b>136</b> <b>9</b>	<b>150</b> <b>2</b>	<b>164</b> <b>9</b>	<b>181</b> <b>2</b>	<b>199</b> <b>3</b>

## 7. JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA DO TIPO DE SOLUÇÃO A CONTRATAR



**MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO  
SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL  
UNIVERSIDADE FEDERAL RURAL DO SEMI-ÁRIDO  
CAMPUS PAU DOS FERROS**

---

A abertura do processo Nr 23091.004183/2021-57 pela Pró-reitoria de Administração, deixa evidente a necessidade do Campus oferecer uma alternativa para que a população acadêmica possa realizar lanches durante o período em que estão no local. Essa necessidade se torna maior pelo fato do Campus se encontrar em uma área relativamente isolada do centro comercial da cidade, não tendo opções deste tipo de serviço próximo ao local. Diante do exposto, temos as seguintes soluções de mercado disponíveis:

**a. Solução 1 – Cessão onerosa de uso de área física para fins de prestação de serviços comuns de lanchonete em favor da comunidade acadêmica**

Esta solução se caracteriza por cessão de espaço físico para determinada pessoa jurídica, através de pagamento de uma contraprestação financeira mensal, para fins de prestação de serviços comuns de lanchonete em favor da comunidade acadêmica do Campus Pau dos Ferros da Universidade Federal Rural do Semi-Árido.

**b. Solução 2 – Autorização para acesso de ambulantes**

Esta solução se caracteriza pela autorização para ambulantes comercializarem produtos nas dependências do Campus, sem pagamento de contraprestação financeira mensal.

Diante das soluções apresentadas, entende-se que a cessão onerosa de uso de área física para fins de prestação de serviços comuns de lanchonete em favor da comunidade acadêmica é a única que atende os requisitos legais e as necessidades da comunidade acadêmica. Esta forma de oferecer o serviço dá maior segurança alimentar aos clientes, possibilidade de fiscalização por parte da instituição e garantia de cumprimento das obrigações e controle administrativo das práticas da cessionária. Além disso, o uso de Lanchonetes Universitárias é de praxe nas unidades acadêmicas federais em todo o Brasil,



**MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO  
SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL  
UNIVERSIDADE FEDERAL RURAL DO SEMI-ÁRIDO  
CAMPUS PAU DOS FERROS**

---

sendo um tipo de concessão presente em praticamente todas as instituições de ensino com funcionamento em período integral, inclusive por todos os *campi* da UFERSA.

Não havendo dúvidas sobre o tipo de solução escolhido, cabe confirmar que a Licitação deverá ser realizada na modalidade PREGÃO, na forma ELETRÔNICA, do tipo MAIOR DESCONTO (MAIOR OFERTA), uma vez que tal escolha já foi definida, após análise das implicações administrativas e sob assessoria jurídica, no último processo administrativo (Processo 23091.005589/2019-28, fl. 177) da UFERSA com este mesmo objeto, e em consonância com a conclusão do PARECER nº 00171/2019/GAB/PF-UFERSA/PGG/AGU (fls. 162 a 177), do processo supracitado.

## **8. ESTIMATIVAS DE PREÇOS**

De acordo com estudo feito pelo Setor de Engenharia da Superintendência de Infraestrutura, o valor da contraprestação a ser paga pela Cessionária está estimado em R\$ 1.837,79 (Mil oitocentos e trinta e sete reais e setenta e nove centavos).

Sendo assim, consideradas as eventuais modificações do valor ocasionadas pelas cláusulas de flexibilização em razão de suspensão das atividades acadêmicas, o valor total a ser pago anualmente pela Cessionária estimado em R\$ 22.053,48 (vinte dois mil e cinquenta e três reais e quarenta e oito centavos), conforme laudo de avaliação elaborado pela Superintendência de Infraestrutura.

## **9. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO**

A cessão onerosa de uso de área física para fins de prestação de serviços comuns de lanchonete em favor da comunidade acadêmica do Campus Pau dos Ferros da Universidade Federal Rural do Semi-Árido, situado à BR 226, Km 405, Bairro São Geraldo, no município de Pau dos Ferros/RN, CEP 59.900-000, sob a contraprestação de pagamento de fatura mensal pela Cessionária.



**MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO  
SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL  
UNIVERSIDADE FEDERAL RURAL DO SEMI-ÁRIDO  
CAMPUS PAU DOS FERROS**

---

## **10. JUSTIFICATIVA DE NÃO PARCELAMENTO DO OBJETO**

O parcelamento da prestação do serviço objeto de cessão apresenta-se como inviável, uma vez que, dadas as proporções físicas e populacionais e as condições estruturais do Campus, a múltipla prestação do serviço tornar-se-ia economicamente inviável. Importante destacar que o presente objeto já constitui parcelamento do serviço de lanchonete de todos os *Campi* da Universidade Federal Rural do Semi-Árido. Além disso, o Campus dispõe de apenas uma área física adequada à prestação do serviço, não existindo previsão de modificação deste quadro estrutural.

## **11. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS EM TERMOS DE ECONOMICIDADE E DE MELHOR APROVEITAMENTO DOS RECURSOS HUMANOS, MATERIAIS OU FINANCEIROS DISPONÍVEIS**

Exceto o espaço físico onde a cantina será alocada, não serão disponibilizados recursos materiais ou financeiros para a execução dos serviços. Os custos da Cedente com a disponibilização dos serviços de água, segurança e energia à Cessionária serão compensados em parcela integrante do valor da contraprestação pecuniária mensal.

O resultado pretendido é o atendimento estável e contínuo da demanda de Cantina/Lanchonete do Campus Pau dos Ferros, possibilitando a comunidade acadêmica um ambiente para a realização de lanches com qualidade e segurança alimentar.

## **12. PROVIDÊNCIAS PARA ADEQUAÇÃO DO AMBIENTE DO ÓRGÃO**

O ambiente da contratante se encontra apto à prestação do serviço, possuindo os requisitos necessários para que o objeto do contrato seja executado de forma satisfatória. Conforme Laudo de Avaliação de Imóvel feito pela SIN, o local apresenta as seguintes características:

- Descrição: Ambiente coberto em edificação de alvenaria;
- Localização: Centro de Convivência - UFERSA Pau dos Ferros/RN;



**MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO  
SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL  
UNIVERSIDADE FEDERAL RURAL DO SEMI-ÁRIDO  
CAMPUS PAU DOS FERROS**

---

- Proprietário: Universidade Federal Rural do Semiárido - UFERSA;
- Tempo de Construção ou da última reforma do prédio: 6 anos;
- Área Útil Operacional: 45,91 m<sup>2</sup>

### **13. CONTRATAÇÕES CORRELATAS**

Atualmente não há contratações correlatas ao objeto desta concessão no Campus Pau dos Ferros.

### **14. DECLARAÇÃO DA VIABILIDADE OU NÃO DA CONTRATAÇÃO**

Com base no exposto acima, especialmente no que tange à solução de mercado escolhida, a Equipe de Planejamento designada pelas Portarias UFERSA/PROAD nº 041, de 09 de abril de 2021 e Portaria UFERSA/CpPF nº 03/2021, de 25 de fevereiro de 2020, considera que a contratação é viável, além de ser necessária para o atendimento das necessidades e interesses da Administração, consideradas as sugestões aqui realizadas.

### **15. CONSIDERAÇÕES FINAIS**

A contratação pretendida, uma vez autorizada, deve seguir as orientações do Termo de Referência, bem como as leis que disciplinam este tipo de contratação.

São estes os estudos que submetemos à consideração da Coordenação de Administração da UFERSA Campus Pau dos Ferros.

Pau dos Ferros, 25 de março de 2021.

CLAWSIO ROGERIO CRUZ DE SOUSA:05328256409

Assinado de forma digital por CLAWSIO ROGERIO CRUZ DE SOUSA:05328256409  
Dados: 2021.04.17 20:02:37 -03'00'

**CLÁWSIO ROGÉRIO CRUZ DE SOUSA**  
Coordenador de Planejamento e Administração

ANDRESSA SOARES DE ARAUJO BATISTA:07430797440

Assinado de forma digital por ANDRESSA SOARES DE ARAUJO BATISTA:07430797440

**ANDRESSA SOARES DE ARAÚJO BATISTA**  
Nutricionista



**MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO  
SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL  
UNIVERSIDADE FEDERAL RURAL DO SEMI-ÁRIDO  
CAMPUS PAU DOS FERROS**

**EMERSON FABIO  
DA SILVA ARAUJO  
90455061491**

Assinado digitalmente por EMERSON FABIO DA  
SILVA ARAUJO:90455061491  
DN: CN=EMERSON FABIO DA SILVA ARAUJO:  
90455061491, OU=UFERSA - Universidade  
Federal Rural do Semi-Árido, O=ICPEdu, C=BR  
\*Razão: Eu sou o autor deste documento  
Localização: Pau dos Ferros  
Data: 2021.04.19 14:12:25-03'00'  
Foxit Reader Versão: 10.1.1

**EMERSON FÁBIO DA S. ARAÚJO**  
Administrador

**GILCILENE LELIA SOUZA DO  
NASCIMENTO:04716056465**

**GILCILENE LELIA SOUZA DO  
NASCIMENTO:04716056465  
2021.04.16 18:46:18 -03'00'**

**GILCILENE LÉLIA S. DO NASCIMENTO**  
Técnica em Assuntos Educacionais

# Estudo Técnico Preliminar 1/2022

## 1. Informações Básicas

Número do processo: 23091.004183/2021-57

## 2. Descrição da necessidade

Necessidade de concessão onerosa de uso de área física do Campus da UFERSA em Mossoró, Angicos, Caraúbas e Pau dos Ferros/RN, para fins de prestação de serviços de lanchonete em favor da comunidade acadêmica com a finalidade de exploração exclusiva de preparo e venda de lanches.

## 3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
PRÓ-REITORIA DE ASSUNTOS ESTUDANTIS	JULIO CESAR RODRIGUES DE SOUSA
CAMPUS ANGICOS	FRANCISCO ALEX ZUZA
CAMPUS PAU DOS FERROS	CLAWSIO ROGERIO CRUZ DE SOUSA
COMPRAS E CONTRATOS - CARAÚBAS	BRUNA CRISTINA VIANA SANTOS SILVA

## 4. Descrição dos Requisitos da Contratação

1. Incentivar o consumo de sucos e de alimentos naturais, comercializando-os de forma a disseminar hábitos saudáveis;

1.1. Não comercializar, em hipótese alguma, qualquer produto ou serviço estranho ao objeto desta licitação, bem como não destinar o espaço da cantina para utilização de finalidades alheias ao objeto desta concessão onerosa de espaço público;

1.2. **Limpeza do local:**

1.2.1. A limpeza das mesas e utensílios, os quais forem utilizados no serviço ficará a cargo da Cessionária, que deverá limpar diariamente sob rígidas condições de limpeza e higiene, cumprindo integralmente as disposições de Vigilância Sanitária em voga;

1.2.2. Dispor de lixeiras identificadas e íntegras, de fácil higienização e transporte, em número e capacidade suficientes para comportar os resíduos em questão, promovendo a limpeza do local concedido durante todo o período de execução contratual. As lixeiras devem situar-se em locais específicos, distantes da manipulação dos alimentos e facilitando o fluxo de saída do lixo. Os recipientes que porventura sejam utilizados nas áreas de preparação e armazenamento de alimentos devem ser dotados de tampas acionadas sem

contato manual, devendo permanecer constantemente tampados e, ainda, frequentemente coletados, estocados em local fechado e isolado, de modo a evitar focos de contaminação e atração de vetores e pragas;

### 1.3. Da Sustentabilidade Ambiental:

1.3.1. Este projeto observará em todas as fases do procedimento licitatório as orientações e normas voltadas para a sustentabilidade ambiental, prevendo, inclusive, as recomendações quanto à responsabilidade do fornecedor pelo recolhimento e descarte de todo o material que utilizar no cumprimento do objeto do futuro contrato;

1.3.2. Dentre as recomendações de sustentabilidade ambiental, a Cessionária observará os seguintes critérios elencados no Art. 6º da Instrução Normativa nº 1 de 19 de janeiro de 2010 da Secretaria de Logística e Tecnologia da Informação do então Ministério do Planejamento Orçamento e Gestão:

I – use produtos de limpeza e conservação de superfícies e objetos inanimados que obedeçam às classificações e especificações determinadas pela ANVISA;

II – adote medidas para evitar o desperdício de água tratada, conforme instituído no Decreto nº 48.138, de 8 de outubro de 2003;

III – observe a Resolução do CONAMA nº 20, de 7 de dezembro de 1994 quanto aos equipamentos de limpeza que gerem ruído no seu funcionamento;

IV – forneça aos empregados os equipamentos de segurança que se fizerem necessários para a execução de serviços;

V - realize um programa interno de treinamento de seus empregados, nos três primeiros meses de execução contratual, para redução de consumo de energia elétrica, de consumo de água e redução de produção de resíduos sólidos, observadas as normas ambientais vigentes;

VI - realize a separação dos resíduos recicláveis descartados pelos órgãos e entidades da Administração Pública Federal direta, autárquica e fundacional, na fonte geradora, e a sua destinação às associações e cooperativas dos catadores de materiais recicláveis, que será procedida pela coleta seletiva do papel para reciclagem, quando couber, nos termos da IN /MARE nº 6, de 3 de novembro de 1995 e do Decreto nº 5.940, de 25 de outubro de 2006;

VII – respeite as Normas Brasileiras – NBR publicadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas sobre resíduos sólidos; e

VIII – preveja a destinação ambiental adequada das pilhas e baterias usadas ou inservíveis, segundo disposto na Resolução do CONAMA nº 257, de 30 de junho de 1999.

Parágrafo único. O disposto neste artigo não impede que os órgãos ou entidades cedentes estabeleçam, nos editais e contratos, a exigência de observância de outras práticas de sustentabilidade ambiental, desde que justificadamente.

## 5. Levantamento de Mercado

Temos as seguintes opções de mercado:

solução 1 - Cessão onerosa de uso de área física para fins de prestação de serviços comuns de lanchonete em favor da comunidade acadêmica

Esta solução se caracteriza por cessão de espaço físico para determinada pessoa jurídica, através de pagamento de uma contraprestação financeira mensal, para fins de prestação de serviços comuns de lanchonete em favor da comunidade acadêmica dos campi de Mossoró, Pau dos Ferros e Angicos.

**Solução 2 - Autorização para acesso de ambulantes**

Esta solução se caracteriza pela autorização para ambulantes comercializarem produtos nas dependências dos campi, sem pagamento de contraprestação financeira mensal.

Diante das soluções apresentadas, entende-se que solução 1 é a única que atende os requisitos legais e as necessidades da comunidade acadêmica. Esta forma de oferecer o serviço dá maior segurança alimentar aos clientes, possibilidade de fiscalização por parte da instituição e garantia de cumprimento das obrigações e controle administrativo das práticas da cessionária. Além disso, o uso de Lanchonetes Universitárias é de praxe nas universidades acadêmicas federais em todo o Brasil, sendo um tipo de concessão presente em praticamente todas as instituições de ensino com funcionamento em período integral, inclusive por todos os campi da UFERSA.

Não havendo dúvidas sobre o tipo de solução escolhido, cabe confirmar que a Licitação deverá ser realizada na modalidade pregão, na forma eletrônica, do tipo menor preço.

## **6. Descrição da solução como um todo**

Realização de pregão, na forma eletrônica, do tipo menor preço para escolha da proposta mais vantajosa para a concessão onerosa de uso de área física do Campus da UFERSA em Mossoró, Angicos, Caraúbas e Pau dos Ferros/RN, para fins de prestação de serviços de lanchonete em favor da comunidade acadêmica com a finalidade de exploração exclusiva de preparo e venda de lanches.

## **7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas**

A contratação compreende a cessão de cinco espaços físicos:

1 - Cessão de uso, a título oneroso, de área física localizada no CAMPUS MOSSORÓ LADO LESTE;

2 - Cessão de uso, a título oneroso, de área física localizada no CAMPUS MOSSORÓ LADO OESTE;

3 - Cessão de uso, a título oneroso, de área física localizada no CAMPUS PAU DOS FERROS;

4 - Cessão de uso, a título oneroso, de área física localizada no CAMPUS ANGICOS; e

5 - Cessão de uso, a título oneroso, de área física localizada no CAMPUS CARAÚBAS.

## 8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 7.043,63

De acordo com o estudo feito pelo setor de engenharia da Superintendência de Infraestrutura, os valores das contraprestações a serem pagas pelas concessionárias está estimado em:

CAMPUS MOSSORÓ LADO LESTE: R\$ 1.715,81 (um mil, setecentos e quinze reais e oitenta e um centavos);

CAMPUS MOSSORÓ LADO OESTE: R\$ 1.057,34 (um mil, cinquenta e sete reais e trinta e quatro centavos);

CAMPUS PAU DOS FERROS: R\$ 1.606,69 (um mil, seiscentos e seis reais e sessenta e nove centavos);

CAMPUS ANGICOS: R\$ 1.550,71 (um mil, quinhentos e cinquenta reais e setenta e um centavos); e

CAMPUS CARAÚBAS: R\$ 1.591,20 (um mil, quinhentos e noventa e um reais e vinte centavos).

Considerando os valores expressivos a serem pagos a título de aluguel e que, devido ao uso de materiais descartáveis não tem tanto consumo de água nestes ambientes. A Administração resolveu cobrar apenas o valor correspondente a taxa mínima de consumo água. Sendo assim os valores a serem pagos mensalmente pelas concessionárias serão os seguintes:

CAMPUS MOSSORÓ LADO LESTE: R\$ R\$ 1.593,76 (um mil, quinhentos e noventa e três reais e setenta e seis centavos);

CAMPUS MOSSORÓ LADO OESTE: R\$ 1.057,34 (um mil, cinquenta e sete reais e trinta e quatro centavos);

CAMPUS PAU DOS FERROS: R\$ 1.488,00 (um mil, quatrocentos e oitenta e oito reais);

CAMPUS ANGICOS: R\$ 1.432,02 (um mil, quatrocentos e trinta e dois reais e dois centavos); e

CAMPUS CARAÚBAS: R\$ 1.472,51 (um mil, quatrocentos e setenta e dois reais e cinquenta e um centavos).

## 9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

Justifica-se o parcelamento, considerando que são quatro espaços diferentes e em campos diferentes. No caso de Mossoró justifica-se por motivo de se estimular a concorrência.

## 10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

Não há contratações correlatas e/ou interdependentes relacionadas aos itens a serem adquiridos.

## **11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento**

A aquisição está alinhada com o Plano de Desenvolvimento Institucional (PDI) da Universidade.

## **12. Benefícios a serem alcançados com a contratação**

O resultado pretendido é o atendimento estável e contínuo da demanda das Cantinas /Lanchonetes dos Campi Mossoró, Angicos, Caraúbas e Pau dos Ferros, possibilitando a comunidade acadêmica um ambiente para a realização de lanches com qualidade e segurança alimentar.

## **13. Providências a serem Adotadas**

Não há providências a serem adotadas e nem necessidade de adequações no ambiente institucional para as aquisições a serem adquiridas.

## **14. Possíveis Impactos Ambientais**

1. Este projeto observará em todas as fases do procedimento licitatório as orientações e normas voltadas para a sustentabilidade ambiental, prevendo, inclusive, as recomendações quanto à responsabilidade do fornecedor pelo recolhimento e descarte de todo o material que utilizar no cumprimento do objeto do futuro contrato;

1.1. Dentre as recomendações de sustentabilidade ambiental, a Cessionária observará os seguintes critérios elencados no Art. 6º da Instrução Normativa nº 1 de 19 de janeiro de 2010 da Secretaria de Logística e Tecnologia da Informação do então Ministério do Planejamento Orçamento e Gestão:

I – use produtos de limpeza e conservação de superfícies e objetos inanimados que obedeçam às classificações e especificações determinadas pela ANVISA;

II – adote medidas para evitar o desperdício de água tratada, conforme instituído no Decreto nº 48.138, de 8 de outubro de 2003;

III – observe a Resolução do CONAMA nº 20, de 7 de dezembro de 1994 quanto aos equipamentos de limpeza que gerem ruído no seu funcionamento;

IV – forneça aos empregados os equipamentos de segurança que se fizerem necessários para a execução de serviços;

V - realize um programa interno de treinamento de seus empregados, nos três primeiros meses de execução contratual, para redução de consumo de energia elétrica, de consumo de água e redução de produção de resíduos sólidos, observadas as normas ambientais vigentes;

VI - realize a separação dos resíduos recicláveis descartados pelos órgãos e entidades da Administração Pública Federal direta, autárquica e fundacional, na fonte geradora, e a sua destinação às associações e cooperativas dos catadores de materiais recicláveis, que será

procedida pela coleta seletiva do papel para reciclagem, quando couber, nos termos da IN /MARE nº 6, de 3 de novembro de 1995 e do Decreto nº 5.940, de 25 de outubro de 2006;

VII – respeite as Normas Brasileiras – NBR publicadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas sobre resíduos sólidos; e

VIII – preveja a destinação ambiental adequada das pilhas e baterias usadas ou inservíveis, segundo disposto na Resolução do CONAMA nº 257, de 30 de junho de 1999.

Parágrafo único. O disposto neste artigo não impede que os órgãos ou entidades cedentes estabeleçam, nos editais e contratos, a exigência de observância de outras práticas de sustentabilidade ambiental, desde que justificadamente.

## 15. Declaração de Viabilidade

Esta equipe de planejamento declara **viável** esta contratação.

### 15.1. Justificativa da Viabilidade

Esta equipe de planejamento declara viável esta contratação.

## 16. Responsáveis

ALEXANDRE  
MIRANDA  
ROCHA:00421920300

Assinado de forma digital por ALEXANDRE  
MIRANDA ROCHA:00421920300  
DN: cn=ALEXANDRE MIRANDA  
ROCHA:00421920300, ou=UFERSA -  
Universidade Federal Rural do Semi-Arido,  
o=CPÉdu, c=BR  
Dados: 2022.02.26 07:18:46 -03'00'

ALEXANDRE MIRANDA ROCHA  
Administrador

CELIO INACIO  
ALVES LOPES  
JUNIOR:96621362  
315

Assinado de forma digital por  
CELIO INACIO ALVES LOPES  
JUNIOR:96621362315  
Dados: 2022.02.25 15:37:34  
-03'00'

CÉLIO INÁCIO ALVES LOPES JÚNIOR  
Auxiliar em Administração

## Lista de Anexos

Atenção: Apenas arquivos nos formatos ".pdf", ".txt", ".jpg", ".jpeg", ".gif" e ".png" enumerados abaixo são anexados diretamente a este documento.

- Anexo I - Laudo de Avaliação de Cessão de Uso - Cantina Angicos.pdf (941.92 KB)
- Anexo II - Laudo de Avaliação de Cessão de Uso - Cantina Campus Leste Mossoró.pdf (1.16 MB)
- Anexo III - Laudo de Avaliação de Cessão de Uso - Cantina Campus Oeste Mossoró.pdf (1.41 MB)
- Anexo IV - Laudo de Avaliação de Cessão de Uso - Cantina Caraúbas.pdf (1.01 MB)
- Anexo V - Laudo de Avaliação de Cessão de Uso - Cantina Pau dos Ferros.pdf (837.45 KB)

**Anexo I - Laudo de Avaliação de Cessão de Uso -  
Cantina Angicos.pdf**

# Laudo de Avaliação de Cessão de Uso

Cantina – Centro de Convivência – Campus  
Angicos/RN

Assinado digitalmente por FRANCISCO SOLANO DE LIMA NETO:08065752470  
DN: CN=FRANCISCO SOLANO DE LIMA NETO:08065752470, OU=UFERSA - Universidade Federal Rural do Semi-Árido, O=ICPEdu, C=BR  
Raizão: Eu estou aprovando este documento  
Localização: sua localização de assinatura aqui  
Data: 2022.02.25 08:59:29-03'00"  
Foxit PDF Reader Versão: 11.0.1

**FRANCISCO  
SOLANO DE LIMA  
NETO:08065752470**  
**Francisco Solano de Lima Neto**

Mossoró/RN  
25/2/2022

## 1. Consideração Inicial

Trata-se do Laudo de Avaliação de Cessão de Uso, em atendimento ao pleito da Pró-reitoria de Administração - PROAD, formalizado por meio do Memorando Eletrônico nº 06/2022 – SECOMP, com vistas a subsidiar o processo de cessão de uso da cantina, localizada no Centro de Convivência do Campus Angicos.

## 2. Objetivos da Avaliação

O objetivo do laudo é determinar o valor mensal (aluguel) de cessão de uso em contrato de locação pelo período de um ano, para a edificação com área total de 63,25m<sup>2</sup>, localizada no prédio do Centro de Convivência, Campus Angicos/RN. (Anexo 01).

## 3. Características do Imóvel Avaliado

### 3.1 Descrição:

- Ambiente coberto térreo, em edificação com estrutura em concreto armado e vedação em alvenaria (Anexo 03);
- O ambiente possui revestimento cerâmico de parede; revestimento de piso em granilite; rodapé em granito e forro em gesso, todos em perfeito estado de conservação;
- O acesso ao ambiente se dar por meio de uma porta de madeira de abrir;
- A ventilação é garantida por meio de janelas de correr em alumínio e vidro;
- O ambiente dispõe de pontos de água fria e de esgoto, com bancadas de granito e cubas de inox.

**3.2 Localização:** prédio Centro de Convivência, Campus Universitário da UFERSA, na cidade de Angicos/RN;

**3.3 Proprietário:** Universidade Federal Rural do Semiárido - UFERSA;

**3.4 Tempo de Construção ou da última reforma do prédio:** 10 anos;

**3.5 Área Útil Operacional<sup>1</sup>:** 63,25 m<sup>2</sup>

**3.6 Horário de funcionamento:** 07h00min às 22h00min.

## 4. 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

---

<sup>1</sup> 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).

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.

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) de acordo com a Tabela 01 e da depreciação física das unidades com base no tempo, Equação 02.

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:

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

Onde:

- V = Valor da Venda (R\$);
- A = Área Útil Operacional (m<sup>2</sup>);
- CUB = Custo Unitário Básico (R\$/m<sup>2</sup>) - (Anexo 02);
- VCF = Vantagem da coisa feita (Tabela 01);
- Fd = Fator de depreciação (Eq.02).

**Tabela 01** – Valores dos coeficientes de VCF (vantagem da coisa feita).

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 -  $F_d$

$F_d = 1 - (F_{tc} \times I_{ap})$ , onde:
$I_{ap}$ - Idade aparente da edificação em anos;
$F_{tc}$ - Fator devido ao tipo de construção, que assume os seguintes valores:
$F_{tc} = 0,016$ - construção em alvenaria, com ou sem estrutura
$F_{tc} = 0,027$ - construção em madeira
$F_{tc} = 0,040$ - 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>)

**5. Especificações da Avaliação**

Considerando a data do recebimento provisório da obra (Recebimento Provisório em 06 de fevereiro de 2012), será adotado o índice  **$I_{ap} = 10$  anos**.

Primeiramente, determina-se o Fator de depreciação –  $F_d$ :

$$\begin{aligned} F_d &= 1 - (F_{tc} * I_{ap}) \\ F_d &= 1 - (0,016 * 10) \\ F_d &= 0,84 \end{aligned}$$

Logo, o valor estimado da edificação é:

$$V = A * CUB * VCF * Fd$$

$$V = (63,25) * 1.632,28 * 1,15 * 0,84$$

$$V = \mathbf{R\$ 99.731,49}$$

Assim, o valor do aluguel mensal é de:

$$\text{Aluguel mensal} = \left( \frac{V * 10\%}{12 \text{ meses}} \right)$$

$$\mathbf{\text{Aluguel mensal} = R\$ 831,09}$$

## 6. Consumo de energia elétrica

Os valores das tarifas foram extraídos da fatura de energia elétrica do campus da UFERSA em Angicos, no mês de janeiro/2022 e correspondem ao grupo tarifário horo-sazonal amarela (Tabela 02 e 03). No cálculo da demanda considerou-se simultaneidade de funcionamento de 100% dos equipamentos elétricos.

**Tabela 02** – Estimativa do consumo de energia elétrica.

ESTIMATIVA DE CONSUMO DE ENERGIA ELÉTRICA (*)									
Item	Descrição	Qtd	Potência (W)	Potência Total (W)	Média de Utilização/ Dia (h) Fora de Ponta	Média de Utilização/ Dia (h) Ponta	Dias de Fun. c. Por Mês	Consumo Médio Mensal (KWh) Fora de Ponta	Consumo Médio Mensal (KWh) Ponta
1	Freezer horizontal	2	500	1.000	10	1	30	300	30
2	Geladeira	1	150	150	10	1	30	45	4,5
3	Cafeteira elétrica industrial	1	500	500	0,5	0,5	22	5,5	5,5
4	Liquidificador industrial	1	250	250	0,5	0,5	22	2,75	2,75
5	Balcão expositor aquecido	1	600	600	8	1	22	105,60	13,2
6	Iluminação artificial	8	32	256	12	3	22	67,58	16,90
POTÊNCIA INSTALADA (W)				2.756					
CONSUMO TOTAL (KWh)								<b>526,43</b>	<b>72,85</b>
DEMANDA MÁXIMA ESTIMADA (KW)								2.204,8	

**Tabela 03** – Custo estimado com energia elétrica.

CUSTO ESTIMADO COM ENERGIA ELÉTRICA			
Descrição da despesa	Quantidade	Tarifa (R\$)	Valor Total (R\$)
Consumo ativo fora de ponta	526,43	0,42802	225,32
Consumo ativo na ponta	72,85	2,14449	156,23
<b>TOTAL (R\$)</b>			<b>381,55</b>

## 7. Consumo de água

Os valores das tarifas foram extraídos da fatura de água (CAERN) do campus da UFERSA em Angicos, no mês de janeiro/2022. Para o cálculo inicialmente foi verificado o consumo diário previsto de acordo com SABESP NTS 181: 2017 em edificações do tipo Restaurante/similares, dessa forma temos:

$$C \text{ diário} = 26 \text{ l/dia.m}^2 * 63,25 \text{ m}^2 = 1.644 \text{ l/dia} = 1,644 \text{ m}^3/\text{dia}$$

Número de dias de funcionamento: 22 dias

Dessa forma, o consumo mensal é dado por:

$$C \text{ mensal} = 1,644 * 22 = 36,17 \text{ m}^3/\text{mês}$$

**Tabela 04** – Estimativa do consumo de água.

ESTIMATIVA DO CONSUMO DE ÁGUA (*)			
Intervalo consumo (m <sup>3</sup> )	Tarifa (R\$/m <sup>3</sup> )	Quant (m <sup>3</sup> )	Valor (R\$)
Até 10m <sup>3</sup>	Cota básica	10m <sup>3</sup>	R\$46,71
11m <sup>3</sup> a 15m <sup>3</sup>	R\$5,21	5m <sup>3</sup>	R\$26,05
16m <sup>3</sup> a 20m <sup>3</sup>	R\$6,16	5m <sup>3</sup>	R\$30,80
21m <sup>3</sup> a 30m <sup>3</sup>	R\$6,94	10m <sup>3</sup>	R\$69,40
21m <sup>3</sup> a 50m <sup>3</sup>	R\$7,99	6,17 m <sup>3</sup>	R\$49,29
<b>TOTAL (R\$)</b>		<b>36,17m<sup>3</sup></b>	<b>R\$222,25</b>

(\*) – Vale salientar que os valores de referência de consumo de água e energia elétrica são balizadores, porém os mesmos devem ser aferidos mensalmente quando a edificação possuir equipamentos medidores de água e de energia elétrica, devendo o valor do aluguel ser ajustado com as medições. Na inexistência de medidores, utilizar os valores de referência estimados.

## 8. Limpeza predial

Objetivando justificar a exclusão do custo de limpeza nesse laudo de cessão onerosa de uso espaço físico, informamos que, a limpeza do espaço deverá ser realizada **pelo cessionário**, como já realizado em outros espaços locados pela instituição.

## 9. 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 noturno pela área total atendida (Tabela 05). Desse modo, chegamos a um valor estimado do custo de vigilância da cantina. 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 construída total do Campus Angicos: 15.592,06 m<sup>2</sup>

- Área da edificação de interesse (cantina): 63,25 m<sup>2</sup>

**Tabela 05** – Estimativa do custo rateado de vigilância.

ESTIMATIVA DO CUSTO DE VIGILÂNCIA					
	CUSTO UNITÁRIO POR POSTO	QUANTIDADE DE POSTOS DE TRABALHO (CAMPUS)	QUANTIDADE DE VIGILANTES POR POSTO		VALOR ANUAL
Porteiro diurno	R\$ 4.576,76	01	02		R\$ 54.921,12
Porteiro noturno	R\$ 5.333,38	01	02		R\$ 65.000,56
Vigilante desarmado diurno	R\$ 8.565,16	01	02		R\$ 102.781,92
Vigilante desarmado noturno	R\$ 9.993,03	01	02		R\$ 119.916,36
<b>TOTAL (R\$)</b>					<b>R\$ 342.619,96</b>

Portanto, o custo mensal com a vigilância será de R\$ **115,82/mês**.

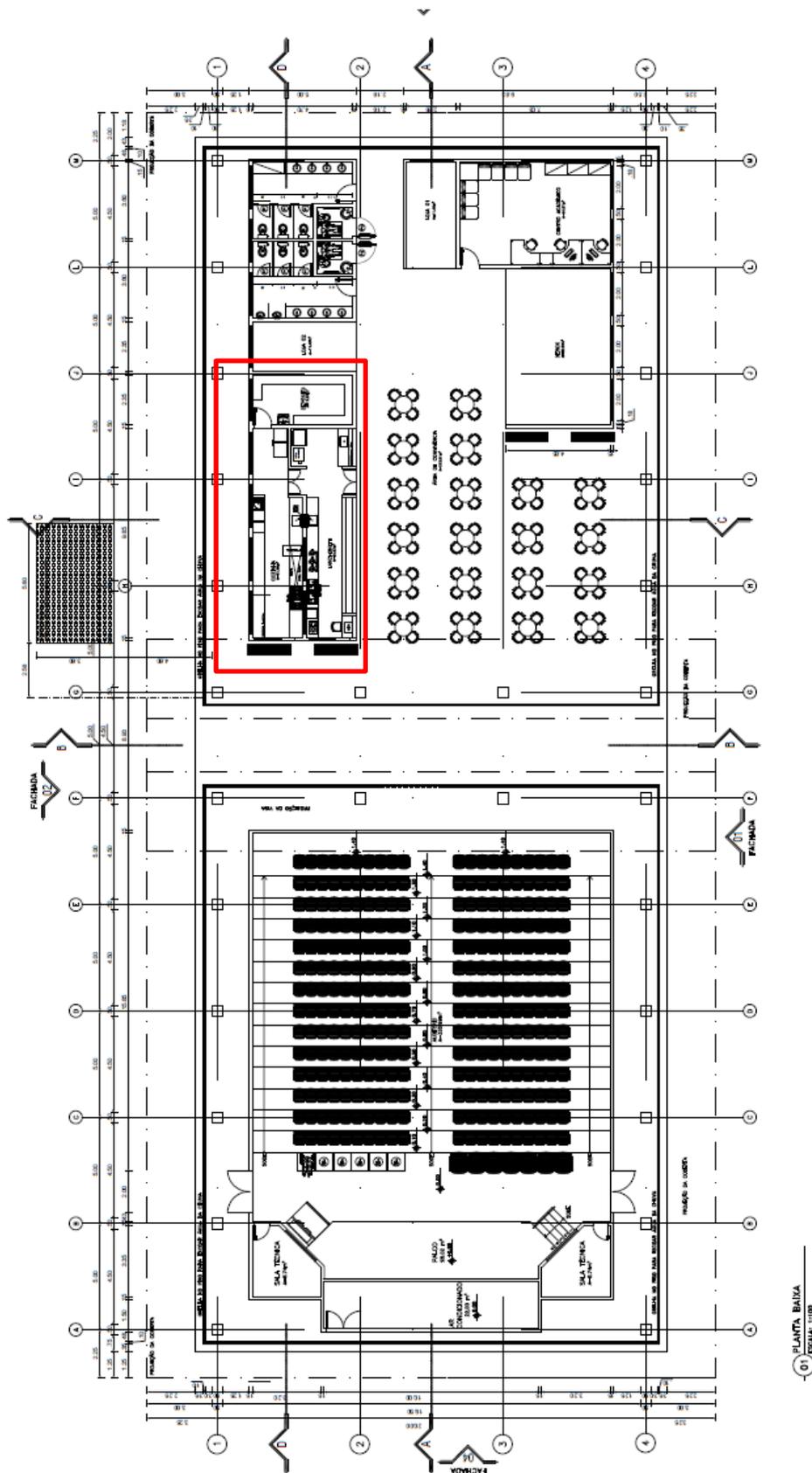
## 09 – Resultados da Avaliação

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\$ 1.550,71 (Mil quinhentos e cinquenta reais e setenta e um centavos)**

Mossoró/RN  
Fevereiro de 2022.

Anexo 01: Cantina – Centro de Convivência (ver destaque)



Fonte: Acervo SIN/ UFERSA

<b>CUB/m<sup>2</sup></b>		Sinduscon-RN			
Custos Unitários Básicos de Construção					
<b>(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Dezembro/2021</b>					
<p>Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m<sup>2</sup>), 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 Dezembro/2021. "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".</p> <p>"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, tirantes, rebaxamento 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."</p>					
VALORES EM R\$/m <sup>2</sup>					
<b>PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS</b>					
<b>PADRÃO BAIXO</b>		<b>PADRÃO NORMAL</b>		<b>PADRÃO ALTO</b>	
R-1	1.650,18	R-1	1.973,08	R-1	2.513,77
PP-4	1.490,83	PP-4	1.885,95	R-8	2.044,50
R-8	1.415,94	R-8	1.633,64	R-16	2.079,30
PIS	1.082,59	R-16	1.579,90		
<b>PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)</b>					
<b>PADRÃO NORMAL</b>			<b>PADRÃO ALTO</b>		
CAL-8	1.906,03	CAL-8	2.034,18		
CSL-8	1.632,28	CSL-8	1.774,55		
CSL-16	2.176,02	CSL-16	2.366,49		
<b>PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)</b>					
RP1Q	1.556,23				
GI	902,90				
<b>Número Índice: Projeto-padrão R8-N (Dezembro/2021)</b>					
Número Índice:	- (Base Fev/2007 = 100)				
Variação Global:	-				
Sinduscon-RN		Data de emissão: 14/02/2022 10:46			

Fonte: Sinduscon – RN (<http://www.cub.org.br/cub-m2-estadual/RN/>)

Foto 01 - Fachada da Cantina



**Anexo II - Laudo de Avaliação de Cessão de Uso -  
Cantina Campus Leste Mossoró.pdf**

# Laudo de Avaliação de Cessão de Uso

Cantina – Centro de Convivência – Campus  
Leste – Mossoró/RN

FRANCISCO  
SOLANO DE LIMA  
NETO:  
08065752470  
Francisco Solano de Lima Neto

Assinado digitalmente por FRANCISCO SOLANO DE LIMA NETO:08065752470  
DN: OU=FRANCISCO SOLANO DE LIMA NETO:08065752470, OU=UFERSA - Universidade Federal Rural do Semi-Árido, CN=ICPEdu, C=BR  
Razão: Eu estou aprovando este documento  
Localização: sua localização de assinatura aqui  
Data: 2022.02.25 06:39:54-03'00'  
Foxit PDF Reader Versão: 11.0.1

Mossoró/RN  
24/2/2022

## 1. Consideração Inicial

Trata-se do Laudo de Avaliação de Cessão de Uso, em atendimento ao pleito da Pró-reitoria de Administração - PROAD, formalizado por meio do Memorando Eletrônico nº17/2022 – SECOMP, com vistas a subsidiar o processo de cessão de uso da cantina, localizada no Centro de Convivência do Campus Leste de Mossoró/RN.

## 2. Objetivos da Avaliação

O objetivo do laudo é determinar o valor mensal (aluguel) de cessão de uso em contrato de locação pelo período de um ano, para a edificação com área total de 63,95m<sup>2</sup>, localizada no prédio do Centro de Convivência, Campus Leste de Mossoró/RN. (Anexo 01).

## 3. Características do Imóvel Avaliado

### 3.1 Descrição:

- Ambiente coberto térreo, em edificação com estrutura em concreto armado e vedação em alvenaria (Anexo 03);
- O ambiente possui revestimento cerâmico de parede; revestimento de piso também em cerâmica; todos em perfeito estado de conservação;
- O acesso ao ambiente se dar por meio de uma porta de madeira de abrir;
- A ventilação é garantida por meio de janelas de correr em alumínio e vidro;
- O ambiente dispõe de pontos de água fria e de esgoto, com bancadas de granito e cubas de inox.

**3.2 Localização:** prédio Centro de Convivência, Campus Leste da UFERSA, na cidade de Mossoró/RN;

**3.3 Proprietário:** Universidade Federal Rural do Semiárido - UFERSA;

**3.4 Tempo de Construção ou da última reforma do prédio:** 10 anos;

**3.5 Área Útil Operacional<sup>1</sup>:** 63,95 m<sup>2</sup>

**3.6 Horário de funcionamento:** 07h00min às 22h00min.

## 4. 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

---

<sup>1</sup> 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).

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.

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) de acordo com a Tabela 01 e da depreciação física das unidades com base no tempo, Equação 02.

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 (m<sup>2</sup>);
- CUB = Custo Unitário Básico (R\$/m<sup>2</sup>) - (Anexo 02);
- VCF = Vantagem da coisa feita (Tabela 01);
- Fd = Fator de depreciação (Eq.02).

**Tabela 01** – Valores dos coeficientes de VCF (vantagem da coisa feita).

<b>COEFICIENTE DE VANTAGEM DA COISA FEITA</b>				
<b>TIPO DE CONSTRUÇÃO</b>	<b>NOVA</b>	<b>ATÉ 10 ANOS</b>	<b>DE 10 A 20 ANOS</b>	<b>MAIS DE 20 ANOS</b>
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 Iap), onde:
Iap	- 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>)

**5. Especificações da Avaliação**

Considerando a data do recebimento provisório da obra (Recebimento Provisório em 30 de abril de 2012), será adotado o índice **Iap = 10 anos**.

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

$$\begin{aligned} Fd &= 1 - (Ftc * Iap) \\ Fd &= 1 - (0,016 * 10) \\ Fd &= 0,84 \end{aligned}$$

Logo, o valor estimado da edificação é:

$$V = A * CUB * VCF * Fd$$

$$V = (63,95) * 1.632,28 * 1,15 * 0,84$$

$$V = \mathbf{R\$ 100.835,24}$$

Assim, o valor do aluguel mensal é de:

$$\text{Aluguel mensal} = \left( \frac{V * 10\%}{12 \text{ meses}} \right)$$

$$\mathbf{\text{Aluguel mensal} = R\$ 840,29}$$

## 6. Consumo de energia elétrica

Os valores das tarifas foram extraídos da fatura de energia elétrica do Campus Leste da UFERSA em Mossoró/RN, no mês de fevereiro/2022 e correspondem ao grupo tarifário horossazonal amarela (Tabela 02 e 03). No cálculo da demanda considerou-se simultaneidade de funcionamento de 100% dos equipamentos elétricos.

**Tabela 02** – Estimativa do consumo de energia elétrica.

ESTIMATIVA DE CONSUMO DE ENERGIA ELÉTRICA (*)									
Item	Descrição	Qtd	Potência (W)	Potência Total (W)	Média de Utilização/ Dia (h) Fora de Ponta	Média de Utilização/ Dia (h) Ponta	Dias de Fun. c. Por Mês	Consumo Médio Mensal (KWh) Fora de Ponta	Consumo Médio Mensal (KWh) Ponta
1	Freezer horizontal	2	500	1.000	10	1	30	300	30
2	Geladeira	1	150	150	10	1	30	45	4,5
3	Cafeteira elétrica industrial	1	500	500	0,5	0,5	22	5,5	5,5
4	Liquidificador industrial	1	250	250	0,5	0,5	22	2,75	2,75
5	Balcão expositor aquecido	2	600	1.200	8	1	22	211,20	26,40
6	Iluminação artificial	8	32	256	12	3	22	67,58	16,90
POTÊNCIA INSTALADA (W)				2.756					
CONSUMO TOTAL (KWh)								<b>632,03</b>	<b>86,05</b>
DEMANDA MÁXIMA ESTIMADA (KW)								2.204,8	

**Tabela 03** – Custo estimado com energia elétrica.

<b>CUSTO ESTIMADO COM ENERGIA ELÉTRICA</b>			
Descrição da despesa	Quantidade	Tarifa (R\$)	Valor Total (R\$)
Consumo ativo fora de ponta	632,03	0,42802	270,52
Consumo ativo na ponta	86,05	2,14449	184,53
<b>TOTAL (R\$)</b>			<b>455,05</b>

## 7. Consumo de água

Os valores das tarifas foram extraídos da tabela de tarifas da CAERN para o interior do estado do Rio Grande do Norte, vigente a partir de fevereiro/2021. Para o cálculo inicialmente foi verificado o consumo diário previsto de acordo com SABESP NTS 181: 2017 em edificações do tipo Restaurante/similares, dessa forma temos:

$$C \text{ diário} = 26 \text{ l/dia.m}^2 * 63,95 \text{ m}^2 = 1.662,7 \text{ l/dia} = 1,663 \text{ m}^3/\text{dia}$$

Número de dias de funcionamento: 22 dias

Dessa forma, o consumo mensal é dado por:

$$C \text{ mensal} = 1,663 * 22 = 36,59 \text{ m}^3/\text{mês}$$

**Tabela 04** – Estimativa do consumo de água.

<b>ESTIMATIVA DO CONSUMO DE ÁGUA (*)</b>			
Intervalo consumo (m <sup>3</sup> )	Tarifa (R\$/m <sup>3</sup> )	Quant (m <sup>3</sup> )	Valor (R\$)
Até 10m <sup>3</sup>	Cota básica	10m <sup>3</sup>	R\$46,71
11m <sup>3</sup> a 15m <sup>3</sup>	R\$5,21	5m <sup>3</sup>	R\$26,05
16m <sup>3</sup> a 20m <sup>3</sup>	R\$6,16	5m <sup>3</sup>	R\$30,80
21m <sup>3</sup> a 30m <sup>3</sup>	R\$6,94	10m <sup>3</sup>	R\$69,40
21m <sup>3</sup> a 50m <sup>3</sup>	R\$7,99	6,59 m <sup>3</sup>	R\$52,65
<b>TOTAL (R\$)</b>		<b>36,59m<sup>3</sup></b>	<b>R\$225,61</b>

(\*) – Vale salientar que os valores de referência de consumo de água e energia elétrica são balizadores, porém os mesmos devem ser aferidos mensalmente quando a edificação possuir equipamentos medidores de água e de energia elétrica, devendo o valor do aluguel ser ajustado com as medições. Na inexistência de medidores, utilizar os valores de referência estimados.

## 8. Limpeza predial

Objetivando justificar a exclusão do custo de limpeza nesse laudo de cessão onerosa de uso espaço físico, informamos que, a limpeza do espaço deverá ser realizada **pelo cessionário**, como já realizado em outros espaços locados pela instituição.

## 9. 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 assim, 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 noturno pela área total atendida (Tabela 05). Desse modo, chegamos a um valor estimado do custo de vigilância da cantina. 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 construída total do Campus Mossoró: 84.146,81 m<sup>2</sup>

- Área da edificação de interesse (cantina): 63,95 m<sup>2</sup>

**Tabela 05** – Estimativa do custo rateado de vigilância.

ESTIMATIVA DO CUSTO DE VIGILÂNCIA					
	CUSTO UNITÁRIO POR POSTO	QUANTIDADE DE POSTOS DE TRABALHO (CAMPUS)	QUANTIDADE DE VIGILANTES POR POSTO		VALOR ANUAL
Porteiro diurno	R\$ 4.837,54	05	10		R\$ 290.252,40
Porteiro noturno	R\$ 5.743,42	04	08		R\$ 275.684,16
Encarregado portaria	R\$ 3.528,03	01	01		R\$ 42.336,36
Vigilante desarmado diurno	R\$ 8.018,92	08	16		R\$ 769.816,32
Vigilante desarmado noturno	R\$ 9.955,14	09	18		R\$ 1.075.155,12
Vigilante desarmado motorizado diurno	R\$ 8.620,28	03	06		R\$ 310.330,08
Vigilante desarmado motorizado noturno	R\$ 10.365,10	02	04		R\$ 248.762,40
Supervisor vigilância	R\$ 5.354,43	01	01		R\$ 64.253,16
<b>TOTAL (R\$)</b>					<b>R\$ 3.076.590,00</b>

Portanto, o custo mensal com a vigilância será de R\$ **194,86/mês**.

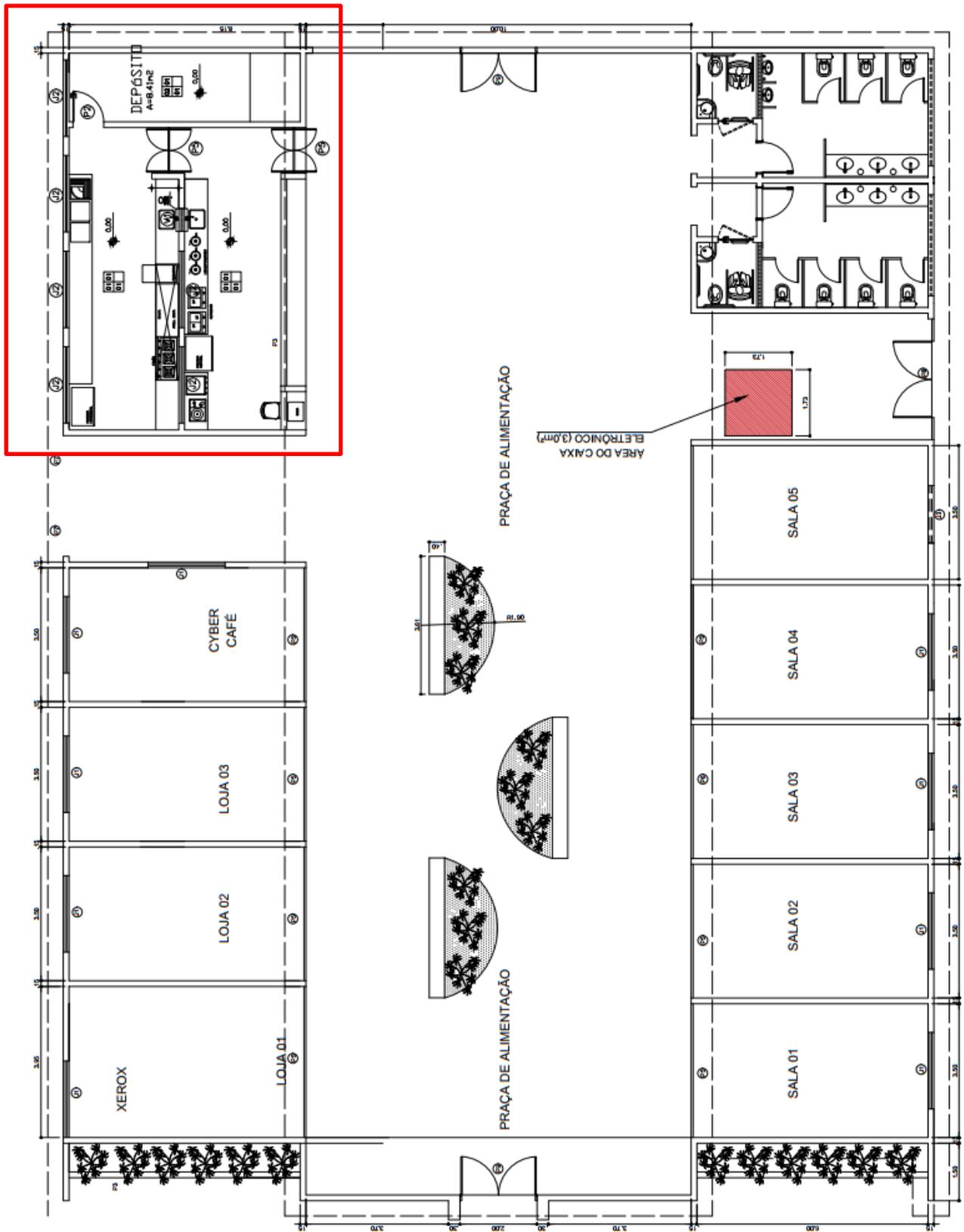
## 09 – Resultados da Avaliação

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\$ 1.715,81 (Mil setecentos e quinze reais e oitenta e um centavos)**

Mossoró/RN  
Fevereiro de 2022.

Anexo 01: Cantina – Centro de Convivência – Campus Leste (ver destaque)



Fonte: Acervo SIN/ UFERSA

<b>CUB/m<sup>2</sup></b>		Sinduscon-RN			
Custos Unitários Básicos de Construção					
<b>(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Dezembro/2021</b>					
<p>Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m<sup>2</sup>), 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 Dezembro/2021. "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".</p> <p>"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, tirantes, rebaxamento 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."</p>					
VALORES EM R\$/m <sup>2</sup>					
<b>PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS</b>					
<b>PADRÃO BAIXO</b>		<b>PADRÃO NORMAL</b>		<b>PADRÃO ALTO</b>	
R-1	1.650,18	R-1	1.973,08	R-1	2.513,77
PP-4	1.490,83	PP-4	1.885,95	R-8	2.044,50
R-8	1.415,94	R-8	1.633,64	R-16	2.079,30
PIS	1.082,59	R-16	1.579,90		
<b>PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)</b>					
<b>PADRÃO NORMAL</b>			<b>PADRÃO ALTO</b>		
CAL-8	1.906,03	CAL-8	2.034,18		
CSL-8	1.632,28	CSL-8	1.774,55		
CSL-16	2.176,02	CSL-16	2.366,49		
<b>PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)</b>					
RP1Q	1.556,23				
GI	902,90				
<b>Número Índice: Projeto-padrão R8-N (Dezembro/2021)</b>					
Número Índice:	- (Base Fev/2007 = 100)				
Variação Global:	-				
Sinduscon-RN		Data de emissão: 14/02/2022 10:46			

Fonte: Sinduscon – RN (<http://www.cub.org.br/cub-m2-estadual/RN/>)

### Anexo 03: Fotos do ambiente de interesse

---

Foto 01 - Fachada da Cantina e espaço de convivência



Foto 02 - Fachada da Cantina



**Anexo III - Laudo de Avaliação de Cessão de Uso -  
Cantina Campus Oeste Mossoró.pdf**

# Laudo de Avaliação de Cessão de Uso

Cantina – Centro de Convivência – Campus  
Oeste – Mossoró/RN

FRANCISCO SOLANO DE LIMA NETO:  
08065752470  
Francisco Solano de Lima Neto

Assinado digitalmente por FRANCISCO SOLANO DE LIMA NETO:08065752470  
DN: CN=FRANCISCO SOLANO DE LIMA NETO:08065752470, OU=UFERSA - Universidade Federal Rural do Semi-Arido, O=ICPEdu, C=BR  
Razão: Eu estou aprovando este documento  
Localização: sua localização de assinatura aqui  
Data: 2022.02.25 08:40:58-03:00  
Fonte PDF: Reader Versão: 11.0.1

Mossoró/RN  
24/2/2022

## 1. Consideração Inicial

Trata-se do Laudo de Avaliação de Cessão de Uso, em atendimento ao pleito da Pró-reitoria de Administração - PROAD, formalizado por meio do Memorando Eletrônico nº17/2022 – SECOMP, com vistas a subsidiar o processo de cessão de uso da cantina, localizada no Centro de Convivência do Campus Oeste de Mossoró/RN.

## 2. Objetivos da Avaliação

O objetivo do laudo é determinar o valor mensal (aluguel) de cessão de uso em contrato de locação pelo período de um ano, para a edificação com área total de 33,58m<sup>2</sup>, localizada no prédio do Centro de Convivência, Campus Oeste de Mossoró/RN. (Anexo 01).

## 3. Características do Imóvel Avaliado

### 3.1 Descrição:

- Ambiente coberto térreo, em edificação com estrutura em concreto armado e vedação em alvenaria (Anexo 03);
- O ambiente possui revestimento cerâmico de parede; revestimento de piso também em cerâmica; todos em perfeito estado de conservação;
- O acesso ao ambiente se dar por meio de uma porta de madeira de abrir;
- A ventilação é garantida por meio de janelas de correr em alumínio e vidro;
- O ambiente dispõe de pontos de água fria e de esgoto, com bancadas de granito e cubas de inox.

**3.2 Localização:** prédio Centro de Convivência, Campus Oeste da UFERSA, na cidade de Mossoró/RN;

**3.3 Proprietário:** Universidade Federal Rural do Semiárido - UFERSA;

**3.4 Tempo de Construção ou da última reforma do prédio:** 6 anos;

**3.5 Área Útil Operacional<sup>1</sup>:** 33,58 m<sup>2</sup>

**3.6 Horário de funcionamento:** 07h00min às 22h00min.

## 4. 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

---

<sup>1</sup> 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).

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.

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) de acordo com a Tabela 01 e da depreciação física das unidades com base no tempo, Equação 02.

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 (m<sup>2</sup>);
- CUB = Custo Unitário Básico (R\$/m<sup>2</sup>) - (Anexo 02);
- VCF = Vantagem da coisa feita (Tabela 01);
- Fd = Fator de depreciação (Eq.02).

**Tabela 01** – Valores dos coeficientes de VCF (vantagem da coisa feita).

<b>COEFICIENTE DE VANTAGEM DA COISA FEITA</b>				
<b>TIPO DE CONSTRUÇÃO</b>	<b>NOVA</b>	<b>ATÉ 10 ANOS</b>	<b>DE 10 A 20 ANOS</b>	<b>MAIS DE 20 ANOS</b>
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 Iap), onde:
Iap	- 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>)

## 5. Especificações da Avaliação

Considerando a data do recebimento provisório da obra (Recebimento Provisório em 26 de maio de 2015), será adotado o índice **Iap = 6 anos**.

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

$$\begin{aligned} Fd &= 1 - (Ftc * Iap) \\ Fd &= 1 - (0,016 * 6) \\ Fd &= 0,904 \end{aligned}$$

Logo, o valor estimado da edificação é:

$$V = A * CUB * VCF * Fd$$

$$V = (33,58) * 1.632,28 * 1,15 * 0,904$$

$$V = \mathbf{R\$ 56.982,52}$$

Assim, o valor do aluguel mensal é de:

$$\text{Aluguel mensal} = \left( \frac{V * 10\%}{12 \text{ meses}} \right)$$

$$\mathbf{\text{Aluguel mensal} = R\$ 474,85}$$

## 6. Consumo de energia elétrica

Os valores das tarifas foram extraídos da fatura de energia elétrica do Campus Oeste da UFERSA em Mossoró/RN, no mês de fevereiro/2022 e correspondem ao grupo tarifário horo-sazonal amarela (Tabela 02 e 03). No cálculo da demanda considerou-se simultaneidade de funcionamento de 100% dos equipamentos elétricos.

**Tabela 02** – Estimativa do consumo de energia elétrica.

ESTIMATIVA DE CONSUMO DE ENERGIA ELÉTRICA (*)									
Item	Descrição	Qtd	Potência (W)	Potência Total (W)	Média de Utilização/ Dia (h) Fora de Ponta	Média de Utilização/ Dia (h) Ponta	Dias de Fun. c. Por Mês	Consumo Médio Mensal (KWh) Fora de Ponta	Consumo Médio Mensal (KWh) Ponta
1	Freezer horizontal	2	500	1.000	10	1	30	300	30
2	Geladeira	1	150	150	10	1	30	45	4,5
3	Cafeteira elétrica industrial	1	500	500	0,5	0,5	22	5,5	5,5
4	Liquidificador industrial	1	250	250	0,5	0,5	22	2,75	2,75
5	Balcão expositor aquecido	1	600	600	8	1	22	105,60	13,20
6	Iluminação artificial	8	32	256	12	3	22	67,58	16,90
POTÊNCIA INSTALADA (W)				2.756					
CONSUMO TOTAL (KWh)								<b>526,43</b>	<b>72,85</b>
DEMANDA MÁXIMA ESTIMADA (KW)								2.204,8	

**Tabela 03** – Custo estimado com energia elétrica.

CUSTO ESTIMADO COM ENERGIA ELÉTRICA			
Descrição da despesa	Quantidade	Tarifa (R\$)	Valor Total (R\$)
Consumo ativo fora de ponta	526,43	0,42802	225,32
Consumo ativo na ponta	72,85	2,14449	156,23
<b>TOTAL (R\$)</b>			<b>381,55</b>

## 7. Consumo de água

Os valores das tarifas foram extraídos da tabela de tarifas da CAERN para o interior do estado do Rio Grande do Norte, vigente a partir de fevereiro/2021. Para o cálculo inicialmente foi verificado o consumo diário previsto de acordo com SABESP NTS 181: 2017 em edificações do tipo Restaurante/similares, dessa forma temos:

$$C \text{ diário} = 26 \text{ l/dia.m}^2 * 33,58 \text{ m}^2 = 873,08 \text{ l/dia} = 0,87 \text{ m}^3/\text{dia}$$

Número de dias de funcionamento: 22 dias

Dessa forma, o consumo mensal é dado por:

$$C \text{ mensal} = 0,87 * 22 = 19,20 \text{ m}^3/\text{mês}$$

**Tabela 04** – Estimativa do consumo de água.

ESTIMATIVA DO CONSUMO DE ÁGUA (*)			
Intervalo consumo (m <sup>3</sup> )	Tarifa (R\$/m <sup>3</sup> )	Quant (m <sup>3</sup> )	Valor (R\$)
Até 10m <sup>3</sup>	Cota básica	10m <sup>3</sup>	R\$46,71
11m <sup>3</sup> a 15m <sup>3</sup>	R\$5,21	5m <sup>3</sup>	R\$26,05
16m <sup>3</sup> a 20m <sup>3</sup>	R\$6,16	4,20m <sup>3</sup>	R\$25,87
<b>TOTAL (R\$)</b>		<b>19,20m<sup>3</sup></b>	<b>R\$98,63</b>

(\*) – Vale salientar que os valores de referência de consumo de água e energia elétrica são balizadores, porém os mesmos devem ser aferidos mensalmente quando a edificação possuir equipamentos medidores de água e de energia elétrica, devendo o valor do aluguel ser ajustado com as medições. Na inexistência de medidores, utilizar os valores de referência estimados.

## 8. Limpeza predial

Objetivando justificar a exclusão do custo de limpeza nesse laudo de cessão onerosa de uso espaço físico, informamos que, a limpeza do espaço deverá ser realizada **pelo cessionário**, como já realizado em outros espaços locados pela instituição.

## 9. 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 assim, 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 noturno pela área total atendida (Tabela 05). Desse modo, chegamos a um valor estimado do custo de vigilância da cantina. 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 construída total do Campus Mossoró: 84.146,81 m<sup>2</sup>

- Área da edificação de interesse (cantina): 33,58 m<sup>2</sup>

**Tabela 05** – Estimativa do custo rateado de vigilância.

ESTIMATIVA DO CUSTO DE VIGILÂNCIA					
	CUSTO UNITÁRIO POR POSTO	QUANTIDADE DE POSTOS DE TRABALHO (CAMPUS)	QUANTIDADE DE VIGILANTES POR POSTO		VALOR ANUAL
Porteiro diurno	R\$ 4.837,54	05	10		R\$ 290.252,40
Porteiro noturno	R\$ 5.743,42	04	08		R\$ 275.684,16
Encarregado portaria	R\$ 3.528,03	01	01		R\$ 42.336,36
Vigilante desarmado diurno	R\$ 8.018,92	08	16		R\$ 769.816,32
Vigilante desarmado noturno	R\$ 9.955,14	09	18		R\$ 1.075.155,12
Vigilante desarmado motorizado diurno	R\$ 8.620,28	03	06		R\$ 310.330,08
Vigilante desarmado motorizado noturno	R\$ 10.365,10	02	04		R\$ 248.762,40
Supervisor vigilância	R\$ 5.354,43	01	01		R\$ 64.253,16
<b>TOTAL (R\$)</b>					<b>R\$ 3.076.590,00</b>

Portanto, o custo mensal com a vigilância será de R\$ **102,31/mês**.

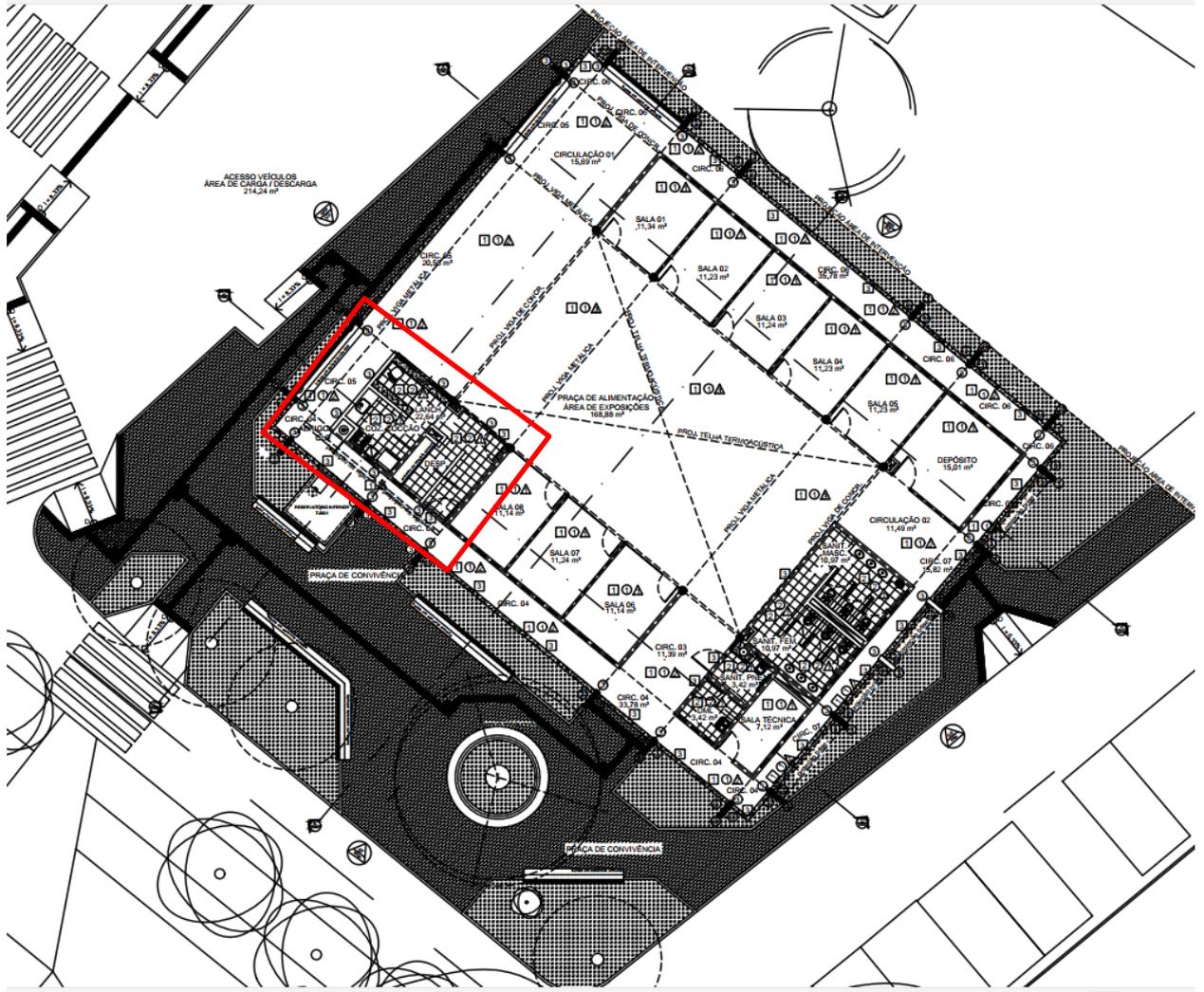
## 09 – Resultados da Avaliação

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\$ 1.057,34 (Mil e cinquenta e sete reais e trinta e quatro centavos)**

Mossoró/RN  
Fevereiro de 2022.

Anexo 01: Cantina – Centro de Convivência – Campus Oeste (ver destaque)



Fonte: Acervo SIN/ UFERSA

<b>CUB/m<sup>2</sup></b>		Sinduscon-RN			
Custos Unitários Básicos de Construção					
<b>(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Dezembro/2021</b>					
<p>Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m<sup>2</sup>), 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 Dezembro/2021. "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".</p> <p>"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, tirantes, rebalçamento 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."</p>					
VALORES EM R\$/m <sup>2</sup>					
<b>PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS</b>					
<b>PADRÃO BAIXO</b>		<b>PADRÃO NORMAL</b>		<b>PADRÃO ALTO</b>	
R-1	1.650,18	R-1	1.973,08	R-1	2.513,77
PP-4	1.490,83	PP-4	1.885,95	R-8	2.044,50
R-8	1.415,94	R-8	1.633,64	R-16	2.079,30
PIS	1.082,59	R-16	1.579,90		
<b>PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)</b>					
<b>PADRÃO NORMAL</b>			<b>PADRÃO ALTO</b>		
CAL-8	1.906,03	CAL-8	2.034,18		
CSL-8	1.632,28	CSL-8	1.774,55		
CSL-16	2.176,02	CSL-16	2.366,49		
<b>PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)</b>					
RP1Q	1.556,23				
GI	902,90				
<b>Número Índice: Projeto-padrão R8-N (Dezembro/2021)</b>					
Número Índice:	- (Base Fev/2007 = 100)				
Variação Global:	-				
Sinduscon-RN		Data de emissão: 14/02/2022 10:46			

Fonte: Sinduscon – RN (<http://www.cub.org.br/cub-m2-estadual/RN/>)

Foto 01 - Fachada da Cantina e espaço de convivência



Foto 02 - Fachada da Cantina



**Anexo IV - Laudo de Avaliação de Cessão de Uso -  
Cantina Caraúbas.pdf**

# Laudo de Avaliação de Cessão de Uso

Cantina – Centro de Convivência – Campus  
Caraúbas/RN

FRANCISCO  
SOLANO DE  
LIMA NETO:  
08065752470

Assinado digitalmente por FRANCISCO  
SOLANO DE LIMA NETO:08065752470  
DN: CN=FRANCISCO SOLANO DE LIMA  
NETO.08065752470, OU=UFERSA -  
Universidade Federal Rural do Semi-Árido,  
O=ICPEB, C=BR  
Razão: Eu sou o autor deste documento  
Localização: sua localização de assinatura aqui  
Data: 2022.02.14 14:52:23-03'00"  
Foxit PDF Reader Versão: 11.0.1

**Francisco Solano de Lima Neto**

Mossoró/RN  
14/2/2022

## **1. Consideração Inicial**

Trata-se do Laudo de Avaliação de Cessão de Uso, em atendimento ao pleito da Pró-reitoria de Administração - PROAD, formalizado por meio do Memorando Eletrônico nº 06/2022 – SECOMP, com vistas a subsidiar o processo de cessão de uso da cantina, localizada no Centro de Convivência do Campus Caraúbas.

## **2. Objetivos da Avaliação**

O objetivo do laudo é determinar o valor mensal (aluguel) de cessão de uso em contrato de locação pelo período de um ano, para a edificação com área total de 63,25m<sup>2</sup>, localizada no prédio do Centro de Convivência, Campus Caraúbas/RN. (Anexo 01).

## **3. Características do Imóvel Avaliado**

### **3.1 Descrição:**

- Ambiente coberto térreo, em edificação com estrutura em concreto armado e vedação em alvenaria (Anexo 03);
- O ambiente possui revestimento cerâmico de parede; revestimento de piso em granilite; rodapé em granito e forro em gesso, todos em perfeito estado de conservação;
- O acesso ao ambiente se dar por meio de uma porta de madeira de abrir;
- A ventilação é garantida por meio de janelas de correr em alumínio e vidro;
- O ambiente dispõe de pontos de água fria e de esgoto, com bancadas de granito e cubas de inox.

**3.2 Localização:** prédio Centro de Convivência, Campus Universitário da UFERSA, na cidade de Caraúbas/RN;

**3.3 Proprietário:** Universidade Federal Rural do Semiárido - UFERSA;

**3.4 Tempo de Construção ou da última reforma do prédio:** 8 anos;

**3.5 Área Útil Operacional<sup>1</sup>:** 63,25 m<sup>2</sup>

**3.6 Horário de funcionamento:** 07h30min às 11h30min e 13h30min às 17h30min.

## **4. 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

---

<sup>1</sup> 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).

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.

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) de acordo com a Tabela 01 e da depreciação física das unidades com base no tempo, Equação 02.

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 (m<sup>2</sup>);
- CUB = Custo Unitário Básico (R\$/m<sup>2</sup>) - (Anexo 02);
- VCF = Vantagem da coisa feita (Tabela 01);
- Fd = Fator de depreciação (Eq.02).

**Tabela 01** – Valores dos coeficientes de VCF (vantagem da coisa feita).

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 Iap), onde:
Iap	- 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>)

**5. Especificações da Avaliação**

Considerando a data do recebimento provisório da obra (Recebimento Provisório em 26/12/2013), será adotado o índice **Iap = 8 anos**.

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

$$\begin{aligned} Fd &= 1 - (Ftc * Iap) \\ Fd &= 1 - (0,016 * 8) \\ Fd &= 0,872 \end{aligned}$$

Logo, o valor estimado da edificação é:

$$V = A * CUB * VCF * Fd$$

$$V = (63,25) * 1.632,28 * 1,15 * 0,872$$

$$V = \mathbf{R\$ 103.530,79}$$

Assim, o valor do aluguel mensal é de:

$$\text{Aluguel mensal} = \left( \frac{V * 10\%}{12 \text{ meses}} \right)$$

$$\mathbf{\text{Aluguel mensal} = R\$ 862,76}$$

## 6. Consumo de energia elétrica

Os valores das tarifas foram extraídos da fatura de energia elétrica do campus da UFERSA em Caraúbas, no mês de janeiro/2022 e correspondem ao grupo tarifário horo-sazonal amarela (Tabela 02 e 03). No cálculo da demanda considerou-se simultaneidade de funcionamento de 100% dos equipamentos elétricos.

**Tabela 02** – Estimativa do consumo de energia elétrica.

ESTIMATIVA DE CONSUMO DE ENERGIA ELÉTRICA (*)									
Item	Descrição	Qtd	Potência (W)	Potência Total (W)	Média de Utilização/ Dia (h) Fora de Ponta	Média de Utilização/ Dia (h) Ponta	Dias de Fun. c. Por Mês	Consumo Médio Mensal (KWh) Fora de Ponta	Consumo Médio Mensal (KWh) Ponta
1	Freezer horizontal	2	500	1.000	10	1	30	300	30
2	Geladeira	1	150	150	10	1	30	45	4,5
3	Cafeteira elétrica industrial	1	500	500	0,5	0,5	22	5,5	5,5
4	Liquidificador industrial	1	250	250	0,5	0,5	22	2,75	2,75
5	Balcão expositor aquecido	1	600	600	8	1	22	105,60	13,2
6	Iluminação artificial	8	32	256	12	3	22	67,58	16,90
POTÊNCIA INSTALADA (W)				2.756					
CONSUMO TOTAL (KWh)								<b>526,43</b>	<b>72,85</b>
DEMANDA MÁXIMA ESTIMADA (KW)								2.204,8	

**Tabela 03** – Custo estimado com energia elétrica.

<b>CUSTO ESTIMADO COM ENERGIA ELÉTRICA</b>			
Descrição da despesa	Quantidade	Tarifa (R\$)	Valor Total (R\$)
Consumo ativo fora de ponta	526,43	0,42802	225,32
Consumo ativo na ponta	72,85	2,14449	156,23
<b>TOTAL (R\$)</b>			<b>381,55</b>

## 7. Consumo de água

Os valores das tarifas foram extraídos da fatura de água (CAERN) do campus da UFERSA em Caraúbas, no mês de janeiro/2022. Para o cálculo inicialmente foi verificado o consumo diário previsto de acordo com SABESP NTS 181: 2017 em edificações do tipo Restaurante/similares, dessa forma temos:

$$C \text{ diário} = 26 \text{ l/dia.m}^2 * 63,25 \text{ m}^2 = 1.644 \text{ l/dia} = 1,644 \text{ m}^3/\text{dia}$$

Número de dias de funcionamento: 22 dias

Dessa forma, o consumo mensal é dado por:

$$C \text{ mensal} = 1,644 * 22 = 36,17 \text{ m}^3/\text{mês}$$

**Tabela 04** – Estimativa do consumo de água.

<b>ESTIMATIVA DO CONSUMO DE ÁGUA (*)</b>			
Intervalo consumo (m <sup>3</sup> )	Tarifa (R\$/m <sup>3</sup> )	Quant (m <sup>3</sup> )	Valor (R\$)
Até 10m <sup>3</sup>	Cota básica	10m <sup>3</sup>	R\$46,71
11m <sup>3</sup> a 15m <sup>3</sup>	R\$5,21	5m <sup>3</sup>	R\$26,05
16m <sup>3</sup> a 20m <sup>3</sup>	R\$6,16	5m <sup>3</sup>	R\$30,80
21m <sup>3</sup> a 30m <sup>3</sup>	R\$6,94	10m <sup>3</sup>	R\$69,40
21m <sup>3</sup> a 50m <sup>3</sup>	R\$7,99	6,17 m <sup>3</sup>	R\$49,29
<b>TOTAL (R\$)</b>		<b>36,17m<sup>3</sup></b>	<b>R\$222,25</b>

(\*) – Vale salientar que os valores de referência de consumo de água e energia elétrica são balizadores, porém os mesmos devem ser aferidos mensalmente quando a edificação possuir equipamentos medidores de água e de energia elétrica, devendo o valor do aluguel ser ajustado com as medições. Na inexistência de medidores, utilizar os valores de referência estimados.

## 8. Limpeza predial

Objetivando justificar a exclusão do custo de limpeza nesse laudo de cessão onerosa de uso espaço físico, informamos que, a limpeza do espaço deverá ser realizada **pelo cessionário**, como já realizado em outros espaços locados pela instituição.

## 9. 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 noturno pela área total atendida (Tabela 05). Desse modo, chegamos a um valor estimado do custo de vigilância da cantina. 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 construída total do Campus Caraúbas: 15.557,18m<sup>2</sup>

- Área da edificação de interesse (cantina): 63,25m<sup>2</sup>

**Tabela 05** – Estimativa do custo rateado de vigilância.

ESTIMATIVA DO CUSTO DE VIGILÂNCIA					
	CUSTO UNITÁRIO POR POSTO	QUANTIDADE DE POSTOS DE TRABALHO (CAMPUS)	QUANTIDADE DE VIGILANTES POR POSTO		VALOR ANUAL
Porteiro diurno	R\$ 4.839,44	01	02		R\$ 58.073,28
Porteiro noturno	R\$ 5.723,14	01	02		R\$ 68.677,68
Vigilante desarmado diurno	R\$ 9.229,84	01	02		R\$ 110.758,08
Vigilante desarmado noturno	R\$ 10.864,68	01	02		R\$ 130.376,16
<b>TOTAL (R\$)</b>					<b>R\$ 367.885,20</b>

Fonte: Aditivo nº 03/2021 ao Contrato nº41/2018 e Aditivo nº 03/2021 ao Contrato nº32/2018.

Portanto, o custo mensal com a vigilância será de R\$ 124,64/mês.

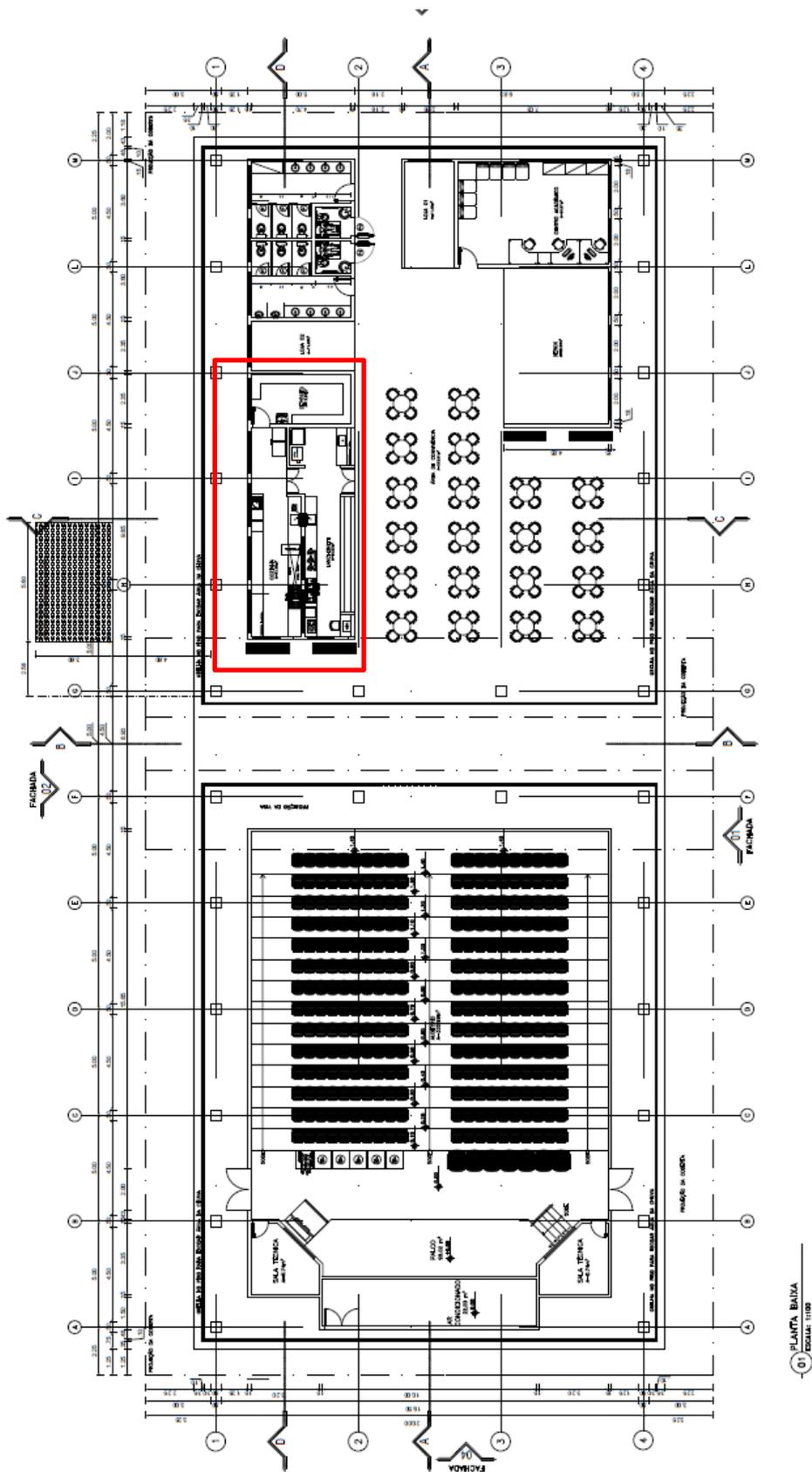
## 09 – Resultados da Avaliação

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\$ 1.591,20 (Mil quinhentos e noventa e um reais e vinte centavos)**

Mossoró/RN  
Fevereiro de 2022.

Anexo 01: Cantina – Centro de Convivência (ver destaque)



Fonte: Acervo SIN/ UFERSA

<b>CUB/m<sup>2</sup></b>		Sinduscon-RN			
Custos Unitários Básicos de Construção					
<b>(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Dezembro/2021</b>					
<p>Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m<sup>2</sup>), 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 Dezembro/2021. "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".</p> <p>"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, tirantes, rebaxamento 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."</p>					
VALORES EM R\$/m <sup>2</sup>					
<b>PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS</b>					
<b>PADRÃO BAIXO</b>		<b>PADRÃO NORMAL</b>		<b>PADRÃO ALTO</b>	
R-1	1.650,18	R-1	1.973,08	R-1	2.513,77
PP-4	1.490,83	PP-4	1.885,95	R-8	2.044,50
R-8	1.415,94	R-8	1.633,64	R-16	2.079,30
PIS	1.082,59	R-16	1.579,90		
<b>PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)</b>					
<b>PADRÃO NORMAL</b>			<b>PADRÃO ALTO</b>		
CAL-8	1.906,03	CAL-8	2.034,18		
CSL-8	1.632,28	CSL-8	1.774,55		
CSL-16	2.176,02	CSL-16	2.366,49		
<b>PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)</b>					
RP1Q	1.556,23				
GI	902,90				
<b>Número Índice: Projeto-padrão R8-N (Dezembro/2021)</b>					
Número Índice:	- (Base Fev/2007 = 100)				
Variação Global:	-				
Sinduscon-RN		Data de emissão: 14/02/2022 10:46			

Fonte: Sinduscon – RN (<http://www.cub.org.br/cub-m2-estadual/RN/>)

**Anexo 03: Fotos do ambiente de interesse**

---

Foto 01 - Fachada da Cantina e espaço de convivência



Foto 02 - Fachada da Cantina



**Anexo V - Laudo de Avaliação de Cessão de Uso -  
Cantina Pau dos Ferros.pdf**

# Laudo de Avaliação de Cessão de Uso

Cantina – Centro de Convivência – Campus  
Pau dos Ferros/RN

FRANCISCO  
SOLANO DE LIMA  
NETO:08065752470

Assinado digitalmente por FRANCISCO  
SOLANO DE LIMA NETO:08065752470  
DN: CN=FRANCISCO SOLANO DE LIMA NETO:  
08065752470, OU=UFERSA - Universidade  
Federal Rural do Semi-Árido, O=C/PEdu, C=BR  
Razão: Eu estou aprovando este documento  
Localização: sua localização de assinatura aqui  
Data: 2022.02.25 09:13:25-0300  
Foxit PDF Reader Versão: 11.0.1

**Francisco Solano de Lima Neto**

Mossoró/RN  
25/2/2022

## 1. Consideração Inicial

Trata-se do Laudo de Avaliação de Cessão de Uso, em atendimento ao pleito da Pró-reitoria de Administração - PROAD, formalizado por meio do Memorando Eletrônico nº 06/2022 – SECOMP, com vistas a subsidiar o processo de cessão de uso da cantina, localizada no Centro de Convivência do Campus Pau dos Ferros.

## 2. Objetivos da Avaliação

O objetivo do laudo é determinar o valor mensal (aluguel) de cessão de uso em contrato de locação pelo período de um ano, para a edificação com área total de 63,25m<sup>2</sup>, localizada no prédio do Centro de Convivência, Campus Pau dos Ferros/RN. (Anexo 01).

## 3. Características do Imóvel Avaliado

### 3.1 Descrição:

- Ambiente coberto térreo, em edificação com estrutura em concreto armado e vedação em alvenaria (Anexo 03);
- O ambiente possui revestimento cerâmico de parede; revestimento de piso em granilite; rodapé em granito e forro em gesso, todos em perfeito estado de conservação;
- O acesso ao ambiente se dar por meio de uma porta de madeira de abrir;
- A ventilação é garantida por meio de janelas de correr em alumínio e vidro;
- O ambiente dispõe de pontos de água fria e de esgoto, com bancadas de granito e cubas de inox.

**3.2 Localização:** prédio Centro de Convivência, Campus Universitário da UFERSA, na cidade de Pau dos Ferros/RN;

**3.3 Proprietário:** Universidade Federal Rural do Semiárido - UFERSA;

**3.4 Tempo de Construção ou da última reforma do prédio:** 7 anos;

**3.5 Área Útil Operacional<sup>1</sup>:** 63,25 m<sup>2</sup>

**3.6 Horário de funcionamento:** 07h00min às 22h00min.

## 4. 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

---

<sup>1</sup> 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).

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.

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) de acordo com a Tabela 01 e da depreciação física das unidades com base no tempo, Equação 02.

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 (m<sup>2</sup>);
- CUB = Custo Unitário Básico (R\$/m<sup>2</sup>) - (Anexo 02);
- VCF = Vantagem da coisa feita (Tabela 01);
- Fd = Fator de depreciação (Eq.02).

**Tabela 01** – Valores dos coeficientes de VCF (vantagem da coisa feita).

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>)

## 5. Especificações da Avaliação

Considerando a data do recebimento provisório da obra (Recebimento Provisório em 08 de outubro de 2014), será adotado o índice **lap = 7 anos**.

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

$$\begin{aligned}Fd &= 1 - (Ftc * lap) \\Fd &= 1 - (0,016 * 7) \\Fd &= 0,888\end{aligned}$$

Logo, o valor estimado da edificação é:

$$V = A * CUB * VCF * Fd$$

$$V = (63,25) * 1.632,28 * 1,15 * 0,888$$

$$V = \mathbf{R\$ 105.430,43}$$

Assim, o valor do aluguel mensal é de:

$$\text{Aluguel mensal} = \left( \frac{V * 10\%}{12 \text{ meses}} \right)$$

$$\mathbf{\text{Aluguel mensal} = R\$ 878,59}$$

## 6. Consumo de energia elétrica

Os valores das tarifas foram extraídos da fatura de energia elétrica do campus da UFERSA em Pau dos Ferros, no mês de janeiro/2022 e correspondem ao grupo tarifário horossazonal amarela (Tabela 02 e 03). No cálculo da demanda considerou-se simultaneidade de funcionamento de 100% dos equipamentos elétricos.

**Tabela 02** – Estimativa do consumo de energia elétrica.

ESTIMATIVA DE CONSUMO DE ENERGIA ELÉTRICA (*)									
Item	Descrição	Qtd	Potência (W)	Potência Total (W)	Média de Utilização/ Dia (h) Fora de Ponta	Média de Utilização/ Dia (h) Ponta	Dias de Fun. c. Por Mês	Consumo Médio Mensal (KWh) Fora de Ponta	Consumo Médio Mensal (KWh) Ponta
1	Freezer horizontal	2	500	1.000	10	1	30	300	30
2	Geladeira	1	150	150	10	1	30	45	4,5
3	Cafeteira elétrica industrial	1	500	500	0,5	0,5	22	5,5	5,5
4	Liquidificador industrial	1	250	250	0,5	0,5	22	2,75	2,75
5	Balcão expositor aquecido	1	600	600	8	1	22	105,60	13,2
6	Iluminação artificial	8	32	256	12	3	22	67,58	16,90
POTÊNCIA INSTALADA (W)				2.756					
CONSUMO TOTAL (KWh)								<b>526,43</b>	<b>72,85</b>
DEMANDA MÁXIMA ESTIMADA (KW)								2.204,8	

**Tabela 03** – Custo estimado com energia elétrica.

<b>CUSTO ESTIMADO COM ENERGIA ELÉTRICA</b>			
Descrição da despesa	Quantidade	Tarifa (R\$)	Valor Total (R\$)
Consumo ativo fora de ponta	526,43	0,42802	225,32
Consumo ativo na ponta	72,85	2,14449	156,23
<b>TOTAL (R\$)</b>			<b>381,55</b>

## 7. Consumo de água

Os valores das tarifas foram extraídos da fatura de água (CAERN) do campus da UFERSA em Pau dos Ferros, no mês de janeiro/2022. Para o cálculo inicialmente foi verificado o consumo diário previsto de acordo com SABESP NTS 181: 2017 em edificações do tipo Restaurante/similares, dessa forma temos:

$$C \text{ diário} = 26 \text{ l/dia.m}^2 * 63,25 \text{ m}^2 = 1.644 \text{ l/dia} = 1,644 \text{ m}^3/\text{dia}$$

Número de dias de funcionamento: 22 dias

Dessa forma, o consumo mensal é dado por:

$$C \text{ mensal} = 1,644 * 22 = 36,17 \text{ m}^3/\text{mês}$$

**Tabela 04** – Estimativa do consumo de água.

<b>ESTIMATIVA DO CONSUMO DE ÁGUA (*)</b>			
Intervalo consumo (m <sup>3</sup> )	Tarifa (R\$/m <sup>3</sup> )	Quant (m <sup>3</sup> )	Valor (R\$)
Até 10m <sup>3</sup>	Cota básica	10m <sup>3</sup>	R\$46,71
11m <sup>3</sup> a 15m <sup>3</sup>	R\$5,21	5m <sup>3</sup>	R\$26,05
16m <sup>3</sup> a 20m <sup>3</sup>	R\$6,16	5m <sup>3</sup>	R\$30,80
21m <sup>3</sup> a 30m <sup>3</sup>	R\$6,94	10m <sup>3</sup>	R\$69,40
21m <sup>3</sup> a 50m <sup>3</sup>	R\$7,99	6,17 m <sup>3</sup>	R\$49,29
<b>TOTAL (R\$)</b>		<b>36,17m<sup>3</sup></b>	<b>R\$222,25</b>

(\*) – Vale salientar que os valores de referência de consumo de água e energia elétrica são balizadores, porém os mesmos devem ser aferidos mensalmente quando a edificação possuir equipamentos medidores de água e de energia elétrica, devendo o valor do aluguel ser ajustado com as medições. Na inexistência de medidores, utilizar os valores de referência estimados.

## 8. Limpeza predial

Objetivando justificar a exclusão do custo de limpeza nesse laudo de cessão onerosa de uso espaço físico, informamos que, a limpeza do espaço deverá ser realizada **pelo cessionário**, como já realizado em outros espaços locados pela instituição.

## 9. 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 noturno pela área total atendida (Tabela 05). Desse modo, chegamos a um valor estimado do custo de vigilância da cantina. 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 construída total do Campus Pau dos Ferros: 15.868,36 m<sup>2</sup>

- Área da edificação de interesse (cantina): 63,25 m<sup>2</sup>

**Tabela 05** – Estimativa do custo rateado de vigilância.

ESTIMATIVA DO CUSTO DE VIGILÂNCIA					
	CUSTO UNITÁRIO POR POSTO	QUANTIDADE DE POSTOS DE TRABALHO (CAMPUS)	QUANTIDADE DE VIGILANTES POR POSTO		VALOR ANUAL
Porteiro diurno	R\$ 4.804,96	01	02		R\$ 57.659,52
Porteiro noturno	R\$ 5.645,48	01	02		R\$ 67.745,76
Vigilante desarmado diurno	R\$ 9.546,69	01	02		R\$ 114.560,28
Vigilante desarmado noturno	R\$ 11.186,67	01	02		R\$ 134.240,04
<b>TOTAL (R\$)</b>					<b>R\$ 374.205,60</b>

Portanto, o custo mensal com a vigilância será de R\$ **124,30/mês**.

## 09 – 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\$ 1.606,69 (Mil seiscientos e seis reais e sessenta e nove centavos)**

Mossoró/RN  
Fevereiro de 2022.



<b>CUB/m<sup>2</sup></b>		Sinduscon-RN			
Custos Unitários Básicos de Construção					
<b>(NBR 12.721:2006 - CUB 2006) - Dezembro/2021</b>					
<p>Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m<sup>2</sup>), 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 Dezembro/2021. "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".</p> <p>"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, tirantes, rebalçamento 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."</p>					
VALORES EM R\$/m <sup>2</sup>					
<b>PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS</b>					
<b>PADRÃO BAIXO</b>		<b>PADRÃO NORMAL</b>		<b>PADRÃO ALTO</b>	
R-1	1.650,18	R-1	1.973,08	R-1	2.513,77
PP-4	1.490,83	PP-4	1.885,95	R-8	2.044,50
R-8	1.415,94	R-8	1.633,64	R-16	2.079,30
PIS	1.082,59	R-16	1.579,90		
<b>PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)</b>					
<b>PADRÃO NORMAL</b>			<b>PADRÃO ALTO</b>		
CAL-8	1.906,03	CAL-8	2.034,18		
CSL-8	1.632,28	CSL-8	1.774,55		
CSL-16	2.176,02	CSL-16	2.366,49		
<b>PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)</b>					
RP1Q	1.556,23				
GI	902,90				
<b>Número Índice: Projeto-padrão R8-N (Dezembro/2021)</b>					
Número Índice:	- (Base Fev/2007 = 100)				
Variação Global:	-				
Sinduscon-RN		Data de emissão: 14/02/2022 10:46			

Fonte: Sinduscon – RN (<http://www.cub.org.br/cub-m2-estadual/RN/>)

Foto 01 - Fachada da Cantina

