



Ministério da Educação  
Universidade Federal da  
Fronteira Sul  
www.uffs.edu.br  
contato@uffs.edu.br

## LAUDO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA.

### 1. OBJETIVO

O objetivo do presente laudo, solicitado pelo setor de compras da Universidade Federal da Fronteira Sul, tem por finalidade descrever a área, determinar os custos e informar as características do espaço físico disponibilizado para o **SERVIÇO DE LANCHONETE** a ser instalado na UFFS – Campus de Laranjeiras do Sul, o qual será disponibilizado dentro do prédio de sala de aulas denominado “Bloco A”, localizado a BR – 158, km 405 + 700m, Cidade de Laranjeiras do Sul – PR.

### 2. AMBIENTES E ÁREA DISPONÍVEL

A lanchonete possuirá área útil de 70,93 m<sup>2</sup> e consistirá dos seguintes ambientes e respectivas áreas, os quais podem ser verificados na planta do anexo II:

- cantina (atendimento ao público): 19,67 m<sup>2</sup>;
- área de lavagem: 4,64 m<sup>2</sup>;
- dejetos: 2,24 m<sup>2</sup>;
- utensílios: 1,44 m<sup>2</sup>;
- devolução: 0,49 m<sup>2</sup>;
- cocção: 17,87 m<sup>2</sup>;
- preparo: 4,16 m<sup>2</sup>;
- circulação: 3,58 m<sup>2</sup>;
- depósito: 6,68 m<sup>2</sup>;
- expedição: 5,10 m<sup>2</sup>;
- vestiário: 5,06 m<sup>2</sup>.

### 3. DESCRIÇÃO DOS AMBIENTES E INSTALAÇÕES

A área de lanchonete faz parte do bloco de salas de aula, denominado BLOCO A, tendo as mesmas características do restante da obra. A estrutura



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL  
UNIVERSIDADE FEDERAL DA FRONTEIRA SUL  
Secretaria Especial de Obras



Ministério da Educação  
Universidade Federal da  
Fronteira Sul  
www.uffs.edu.br  
contato@uffs.edu.br

é pré-fabricada com laje alveolar protendida, com fechamento em alvenaria e placas de concreto. O piso possui revestimento cerâmico em todos os ambientes descritos no item anterior. Na área de atendimento ao público as paredes são pintadas com tinta acrílica branca e nos demais ambientes as paredes são revestidas com azulejo. Na laje (forro) foi aplicada textura e uma demão de tinta branca. As janelas são em vidro temperado e perfis de acabamento em alumínio branco. A porta principal (acesso ao público) é de vidro temperado, de abrir, com duas folhas. As demais portas das instalações da cantina são em madeira ou alumínio. As instalações da lanchonete possuem bancadas em granito, sendo uma bancada em granito com 2 cubas e 2 torneiras na área de lavagem de utensílios, três bancadas em granito com 1 cuba e 1 torneira para a área de preparo e cocção de alimentos e 1 bancada em granito com 1 pia e 1 torneira para a higienização das mãos.

A área de recebimento possui 1 tanque e o banheiro de uso exclusivo da cantina, com lavatório, vaso sanitário e chuveiro como pontos de consumo.

#### 4. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO PARA LOCAÇÃO

Foi utilizada uma das metodologias, a que julgamos mais adequada para o caso em questão, que é proposta na NBR 14653 que trata sobre a Avaliação de Bens, na parte 2 que faz referência a Imóveis Urbanos, tendo sido optada pela metodologia 11.4.2 - Pela Remuneração do Capital.

Optou-se por esta metodologia por que o imóvel em questão, apesar de abrigar uma instituição de ensino com lanchonete, serviços típicos de áreas urbanas, o mesmo encontra-se em uma área rural, afastados do centro comercial da cidade de Laranjeiras do Sul, porém com um público já definido de mais ou menos 1.109 pessoas por dia, para o ano de 2018, considerando que esta metodologia é indicada para casos de imóveis isolado e atípicos, entende-se que é a que melhor se enquadra para o caso em específico. Para utilização da metodologia faz-se necessária à determinação da taxa de remuneração e do valor do imóvel.

A taxa de remuneração do imóvel foi feita com base nos dados praticados para imóveis comerciais na cidade de Laranjeiras do Sul, onde está instalado o Campus da UFFS.



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL  
UNIVERSIDADE FEDERAL DA FRONTEIRA SUL  
Secretaria Especial de Obras



Ministério da Educação  
Universidade Federal da  
Fronteira Sul  
www.uffs.edu.br  
contato@uffs.edu.br

Através de pesquisa de preços que foi feita com base nos dados praticados na cidade de Laranjeiras do Sul, conforme pode ser verificado nas cotações no anexo I, calculando uma média simples dos preços, obtém-se o valor para aluguel de R\$ 13,76/m<sup>2</sup> para esse tipo de imóvel na cidade, portanto a taxa de remuneração será de **0,0103685**.

Definida a **taxa de remuneração mensal** regional para empreendimentos urbanos com finalidade de serviço e comércio alimentício ou do gênero, então se buscou definir o valor do CUB/m<sup>2</sup> levando em conta o custo total que a UFFS teve de despesas para edificar o prédio do bloco A em Laranjeiras do Sul, onde será alocada a referida lanchonete. O valor médio do CUB foi obtido, utilizando o valor total que custou a construção que é de aproximadamente **R\$ 6.535.998,62** (seis milhões quinhentos e trinta e cinco mil, novecentos e noventa e oito reais e sessenta e dois centavos) sendo dividido pela área total do Bloco A de **4.925,00 m<sup>2</sup>** chegando à cifra de **R\$ 1.327,10/m<sup>2</sup>** (um mil e trezentos e vinte e sete reais e dez centavos por metro quadrado). Obtido o valor do CUB/m<sup>2</sup> do custo da edificação para a UFFS (proprietária) multiplica-se o valor do CUB pela área útil destinada ao serviço de lanchonete, chegando a um custo médio da construção do espaço da lanchonete de:

$$\text{R\$ } 1.327,10 \times 70,93\text{m}^2 = \text{R\$ } 94.131,20.$$

Cabe destacar que o valor do terreno, por parte ter sido doado a UFFS pela prefeitura da cidade de Laranjeiras do Sul e outra parte cedida pelo INCRA, não está sendo contabilizado para a composição do valor locatício, levando em conta apenas os custos totais com a edificação.

##### 5. VALOR DA CESSÃO ONEROSA – LOCAÇÃO

Com a taxa de remuneração e o valor da construção do imóvel é possível determinar através da metodologia de remuneração do capital, qual o valor a ser cobrado pela locação do espaço conforme cálculo a seguir:

$$\text{Valor da cessão onerosa mensal} = 0,0103685 \times \text{R\$ } 94.131,20$$



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL  
UNIVERSIDADE FEDERAL DA FRONTEIRA SUL  
Secretaria Especial de Obras



Ministério da Educação  
Universidade Federal da  
Fronteira Sul  
www.uffs.edu.br  
contato@uffs.edu.br

**Valor da cessão onerosa mensal por m<sup>2</sup> = R\$ 13,76**

**Valor da cessão onerosa mensal = R\$ 976,00**

Considerando tratar-se de concessão onerosa de área para prestação de SERVIÇOS DE LANCHONETE a ser instalado no Campus de Laranjeiras do Sul, o avaliador entende como o valor mínimo referente à locação de R\$ 976,00 (novecentos e setenta e seis reais) mensais, acrescendo a este valor o consumo mensal de energia elétrica e água (água e esgoto).

A avaliação, que acompanhará a vigência do contrato, atualizará pela inflação e a valorização imobiliária local e regional, bem como alguma benfeitoria ou investimento que a UFFS venha realizar e que venha trazer benefícios diretos ao contratado.

## **6. CONSUMO DE ENERGIA ELÉTRICA**

A Universidade Federal da Fronteira Sul deverá ser ressarcida pela empresa que administrará a lanchonete em relação à energia elétrica consumida pela mesma, para determinar esse valor mensal foi instalado um medidor de energia para os pontos de consumo de uso exclusivo da cantina. O medidor está instalado dentro do quadro de distribuição, localizado dentro da cantina no pavimento térreo. A medição do consumo será feita mensalmente pela administração da UFFS e o valor deverá ser pago pela contratada.

## **7. CONSUMO DE GLP**

O GLP será de inteira responsabilidade da contratada, pois o somente a cantina será abastecida pela central instalada no bloco A.

## **8. CONSUMO DE ÁGUA**

Considerando que as instalações da Universidade Federal da Fronteira Sul – Campus Laranjeiras do Sul serão atendidas por poço tubular profundo e que o esgoto terá sistema de tratamento próprio, operado pela UFFS.



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL  
UNIVERSIDADE FEDERAL DA FRONTEIRA SUL  
Secretaria Especial de Obras



Ministério da Educação  
Universidade Federal da  
Fronteira Sul  
www.uffs.edu.br  
contato@uffs.edu.br

Visto que por se tratar de sistemas próprios e de simples operação, opta-se por cobrar uma taxa de operação do sistema baseado nas taxas praticadas pela concessionária local, neste caso a SANEPAR, onde é cobrado por este serviço o valor de taxa mínima de água + coleta de esgoto, nesta data, de R\$ 62,24 para ligações comerciais.

Optando-se por cobrar a tarifa mínima de manutenção do sistema de R\$ 62,24 (sessenta e dois reais e vinte e quatro centavos).

## 9. CONCLUSÃO

Este memorial tem o objetivo de informar e descrever o espaço em questão, de uma maneira breve e geral, não dispensando, no entanto, uma visita com vistoria no local, por parte do contratado ou do promitente contratado.

**Com base na descrição anterior, a parte onerosa a ser paga mensalmente à UFFS pela utilização do espaço da lanchonete será constituída de R\$ 976,00 (locação) + R\$ 62,24 (água e esgoto) + consumo de energia elétrica medida individualmente.**

Informamos ainda que o a planta baixa ilustrativa do espaço, está no anexo II deste memorial.

Laranjeiras do Sul – PR, 06 de novembro de 2018.

Fábio Onetta

Engenheiro Civil

CREA-PR 84.187/D.

SIAPE 1770053

UFFS – Campus de Laranjeiras do Sul.



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL  
UNIVERSIDADE FEDERAL DA FRONTEIRA SUL  
Secretaria Especial de Obras

**ANEXO I – DADOS AMOSTRAIS**



Ministério da Educação  
Universidade Federal da  
Fronteira Sul  
www.uffs.edu.br  
contato@uffs.edu.br

Imobiliária	Endereço	Bairro	Área (m <sup>2</sup> )	Valor de locação (R\$)	Valor/m <sup>2</sup> (R\$/m <sup>2</sup> )
Conrado Imóveis.	Rua Santana, esquina com a Sete de Setembro, 1.320, Sala 01	Centro	100,00	1.800,00	18,00
W. W. Corretor de Imóveis	Rua Sete de Setembro, 2277	Centro	155,00	2.000,00	12,90
W. W. Corretor de Imóveis	Rua Sete de Setembro, 2500	Centro	50,00	590,00	11,80
W. W. Corretor de Imóveis	Rua Manoel Ribas, 2313	Centro	90,00	1.100,00	12,22
W. W. Corretor de Imóveis	Rua Coronel Guilherme de Paula, 950	Centro	55,00	750,00	13,63
R e D corretores de imóveis.	Rua Santana, 943	Centro	70,00	800,00	11,42
Conrado Imóveis.	Rua Sete de Setembro, 2350	Centro	50,00	800,00	16,00
Conrado Imóveis.	Rua Tiradentes, 2379	Centro	60,00	850,00	14,16



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL  
UNIVERSIDADE FEDERAL DA FRONTEIRA SUL  
Secretaria Especial de Obras

Fonte dos dados amostrais:

<https://www.conradoimoveis.com.br/>; acessado em 06/11/2018.

<http://www.agenciadenegocios2000.com.br/#>, acessado em 06/11/2018.



Ministério da Educação  
Universidade Federal da  
Fronteira Sul  
[www.ufes.edu.br](http://www.ufes.edu.br)  
[contato@ufes.edu.br](mailto:contato@ufes.edu.br)

