

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. Solicitante e proprietário

UNIVERSIDADE FEDERAL DA FRONTEIRA SUL (UFFS), sediada na Avenida Fernando Machado - E, 108, Bairro Centro - Chapecó/SC, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 11.234.780/0001-50.

2. Finalidade

Locação de bens tangíveis.

3. Objetivo

Determinação do valor de mercado para locação de espaço destinado ao uso de uma cantina.

4. Objeto da Avaliação

Tipo do bem: salas para uso de cantina.

Endereços: Rua Jacob Reinaldo Raupenthal, nº 1580, Cidade de Cerro Largo – RS.

Área construída: a cantina possui uma área total de 74,78 m² e está inserida no pavimento térreo do Bloco A da UFFS - Campus Cerro Largo. Constituída de uma sala de cantina, área para preparo, cocção e lavagem, sala de dejetos, depósito, expedição e vestuário (com chuveiro e sanitário), tem padrão de acabamentos muito bom, tendo em vista que está em conclusão, ou seja, uma edificação nova.

Ocupante do imóvel: UFFS, que cederá o espaço para empresa que vencer licitação para prestar serviços de cantina.

Tipo de ocupação: comércio de alimentos.

5. Identificação e Caracterização do Bem Avaliando

Data da vistoria: 11/04/2022.

Caracterização da região: antiga área rural. A infraestrutura está completa, com pavimentação, rede de energia elétrica, água, esgoto e coleta de lixo. O transporte coletivo atende precariamente. As áreas do entorno são pequenas propriedades agrícolas unifamiliares, sem comércio.

Caracterização do imóvel avaliado: trata-se de um conjunto de salas, para uso de uma cantina, edificada no pavimento térreo do Bloco A, no campus definitivo da UFFS. A estrutura é pré-moldada com laje alveolar, com fechamento em alvenaria de bloco cerâmico 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 cerâmica. Na laje (forro) foram aplicadas textura e tinta branca. As janelas são em vidro temperado e perfis de acabamento em alumínio natural. 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 hidrossanitárias possuem tubulação embutida no piso ou nas paredes, apresentando os seguintes pontos de consumo:

- lavagem: 2 torneiras para cuba (lavagem de utensílios);
- cocção e preparo: 4 torneiras para cuba (3 para manipulação de alimentos e 1 para higienização das mãos);
- expedição: 1 torneira para cuba (higienização das mãos);
- vestiário: pia, vaso e chuveiro.

As instalações elétricas são compostas por eletrodutos embutidos no piso, paredes ou laje, os quais abrigam condutores isolados, com luminárias fixadas na laje e, tomadas e interruptores em caixas de saída embutidas nas paredes. As instalações elétricas consistem de:

- no mínimo 20 pontos de tomadas de 3 pinos – Padrão Brasileiro;
- Luminárias com capacidade para 2 lâmpadas fluorescentes tubulares de 32 W.

Faz parte do local também as seguintes bancadas descritas abaixo:

- 1 - Tanque em inox 0,80 x 0,70 m;
- 2 - Cuba em inox 2,00 x 0,7 m;
- 2 - Cuba em inox 1,40 x 0,70 m;

A cantina tem área total de 74,78 m² e área útil de 70,93 m². Possui os seguintes ambientes e respectivas áreas, os quais podem ser verificados na planta do anexo I:

- cantina (atendimento ao público): 19,67 m²;
- área de lavagem: 4,64 m²;
- dejetos: 2,24 m²;
- utensílios: 1,44 m²;
- devolução: 0,49 m²;
- cocção: 17,87 m²;
- preparo: 4,16 m²;
- circulação: 3,58 m²;
- depósito: 6,68 m²;
- expedição: 5,10 m²;
- vestiário: 5,06 m²;

O espaço foi projetado especificamente para o uso da cantina, logo apresenta condições de funcionalidade, é novo, portanto com estado de conservação muito bom.

6. Diagnóstico do Mercado

O mercado imobiliário local encontra-se com demanda normal. Observa-se uma valorização, nos últimos anos, a imóveis caracterizados por terrenos (sem edificação), localizados na região central do município.

Considerando as condições do mercado e os atributos particulares do imóvel avaliando, este é classificado como de Liquidez Baixa.

7. Metodologia empregada

Para elaboração deste trabalho foi utilizado o Método Comparativo de Dados de Mercado, que define o valor do bem através da comparação com ofertas e transações realizadas de imóveis semelhantes, conforme Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653.

8. Pesquisa de Valores e Tratamento dos Dados

Foi realizado um levantamento de dados com o objetivo de obter uma amostra representativa para explicar o comportamento do mercado no qual o imóvel está inserido.

Na pesquisa de amostragem foram obtidos 05 dados (Anexo III), tendo sido realizada para região central e de expansão, junto a agentes do mercado imobiliário local, com pesquisa por meio virtual.

Foram observadas as variáveis independentes, ambas consideradas significativas, ou seja, fator de área do imóvel, fator de localização e fatores legais de uso, pois a expectativa de público é limitada aos alunos e servidores da Universidade e não ao público externo. Por este motivo considerou-se um fator de correção geral de 0,7.

9. Especificação da Avaliação

Grau de Fundamentação: enquadramento do laudo em Grau II.

Grau de precisão: da estimativa de valores, Grau III.

10. Resultado da Avaliação

Com base no modelo obtido segue avaliação.

	Valor Unitário (R\$/m²)	Valor Total (R\$)
Mínimo	8,33	622,72
Calculado	8,52	637,12
Máximo	9,80	732,61

Sugere-se o valor de R\$ 637,12 (seiscentos e trinta e sete reais com doze centavos), com base no valor unitário calculado, considerando-se que a variável oferta/locação não se mostrou significativa para ser individualizada, pois os elementos da amostra são de ofertas.

10.1 Consumo de Energia Elétrica

A Universidade Federal da Fronteira Sul deverá ser ressarcida pela empresa que administrará a cantina 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 ficará instalado dentro do quadro geral de distribuição, localizado no shaft do pavimento térreo. A medição do consumo será feita mensalmente pela administração da UFFS e o valor deverá ser pago pela contratada.

10.2 Consumo de GLP

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

10.3 Consumo de água

A Universidade Federal da Fronteira Sul deverá ser ressarcida pela empresa que administrará a cantina em relação à água consumida pela mesma, para determinar esse valor mensal foi instalado um hidrômetro para os pontos de consumo de uso exclusivo da cantina. O hidrômetro ficará instalado dentro do quadro, localizado a direita da entrada da cantina. A medição do consumo será feita mensalmente pela administração da UFFS e o valor deverá ser pago pela contratada.

11. Conclusão

Este laudo 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 cantina do Bloco A será de R\$ 637,12 (seiscentos e trinta e sete reais com doze centavos), mais o consumo de energia elétrica e água, medida individualmente.

Informamos também que o valor unitário por metro quadrado deste laudo, desde que aplicado os reajustes previsto no contrato, servirá para cálculo da locação da futura cantina que será construída e que conforme orientação será cobrada somente aluguel pelo espaço da produção com área de 73,15 metros quadrados correspondentes a um valor atual de R\$ 623,24 (seiscentos e vinte e três reais com vinte e quatro centavos), mais o consumo de energia elétrica e água, medidos individualmente.

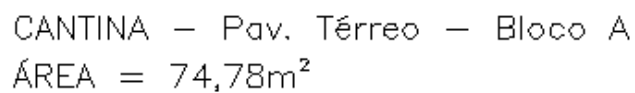
Nada mais tendo a acrescentar, o presente trabalho é encerrado com 04 (quatro) folhas impressas, sendo a última assinada e as demais rubricadas, além de seus anexos.

Cerro Largo, 11 de abril de 2022.

Paulo Roberto Hendges
Eng. Civil
CREA/RS 107012

Anexos

- I - Layout da cantina;
- II - Imagens do imóvel avaliado;
- III - Dados amostrais;
- IV – Cantina a Ser Construída;



Anexo II – Imagens do imóvel avaliado



Imagem 01



Imagem 02



Imagem 03



Imagem 04:

Anexo III – Dados amostrais

Endereço	Bairro	Área (m²)	Valor Locação (R\$)	Valor/m² (R\$/m²)
Rua Daltro Filho, 772 (URI).	Centro	135,43	500	3,69
Rua Padre Max Van Lassberg (Medianeira)	Centro	100,0	1.200,00	12,00
Rua Dr. João Sebastiany, 35.	Centro	368,68	7.000,00	18,99
Rua Cel. Jorge Frantz	Centro	186,00	800	4,30
Avenida 20 de Setembro	Centro	140,00	1.000,00	7,14
Avenida Jacob Reinaldo Raupenthal, 1180.	Centro	51,32	800	14,73
Fonte				
URI - Fone (55) 3359 -1613				
Colégio Medianeira – Fone (55) 3359 - 1543				
Preto Imóveis – (55) 3359 - 1915				

Anexo IV – Cantina a Ser Construída

