



MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO

Universidade Federal de Pelotas

Pró-Reitoria de Planejamento e Desenvolvimento

Coordenação de Obras e Projetos para a Estrutura Física

---

## **Relatório da Comissão nomeada pela Portaria 120/2020 – Comissão Permanente de Avaliações**

---

### **PROPRIETÁRIO:**

Universidade Federal de Pelotas

### **OBJETO:**

Cessão Onerosa para Cantina

### **LOCAL:**

Prédio 06001 - Faculdade de Veterinária (sala 159) no Campus  
Capão do Leão, Capão do Leão/RS

### **PROCESSO SEI:**

23110.054608/2018-40

### **DATA DE REFERÊNCIA:**

Agosto de 2023

---



## MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO

### Universidade Federal de Pelotas

Pró-Reitoria de Planejamento e Desenvolvimento

Coordenação de Obras e Projetos para a Estrutura Física

---

## 1. INTRODUÇÃO

O objetivo do presente Laudo de Avaliação é determinar o valor locatício para cessão onerosa da sala 159 localizada no Prédio 06001 da Faculdade de Veterinária, de acordo com o documento Sei nº 1246140 do processo 23110.054608/2018 – 40 no Campus Capão do Leão em Capão do Leão/RS para abrigar uma Cantina.

O pedido de avaliação foi realizado por meio do Despacho CV nº Sei 2263682 pelo Diretor da Faculdade de Veterinária Cristiano Silva da Rosa.

A Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis foi nomeada pela portaria nº 120 de 13 de janeiro de 2020.

A edificação em avaliação não possui Plano de Prevenção e Combate a Incêndio e não conformidade com o Plano Institucional de Acessibilidade – UFPEL (2016-2020).

Para esta avaliação o imóvel foi considerado livre e desembaraçado de ônus ou responsabilidades de quaisquer naturezas, foro ou pensão, inclusive hipoteca.

No presente laudo assumem-se como corretas as informações recebidas de terceiros, sendo que as fontes das mesmas estão aqui contidas.

No melhor conhecimento e crédito dos consultores, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente relatório são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.

O presente laudo de avaliação apresenta todas as condições limitativas impostas pelas metodologias adotadas, que afetam as análises, opiniões e conclusões contidas nos mesmos.

Este trabalho foi desenvolvido unicamente para o uso do solicitante, visando ao estabelecimento do valor locatício para o imóvel avaliando. Portanto, este relatório não deverá ser publicado, circulado, reproduzido, divulgado ou utilizado para outra finalidade que não a já mencionada, sem aprovação prévia e por escrito dos autores.

Os autores não se responsabilizam por perdas ocasionais ao solicitante ou a outras partes como consequência da utilização dos dados e informações fornecidas pelas fontes consultadas e constantes neste relatório.

As análises e as conclusões contidas neste relatório baseiam-se em diversas premissas realizadas na data de realização deste laudo, de projeções operacionais



## MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO

### Universidade Federal de Pelotas

Pró-Reitoria de Planejamento e Desenvolvimento

Coordenação de Obras e Projetos para a Estrutura Física

futuras, tais como: valores praticados pelo mercado, preços de locação, volumes, participações de mercado, receitas, impostos, investimentos, margens operacionais e etc.

Assim, os resultados futuros podem vir a ser diferentes de qualquer previsão ou estimativa contida neste laudo.

## **2. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO**

No dia 03 de agosto do corrente ano, às 16 horas, os membros da Comissão vistoriaram as dependências do imóvel em epígrafe.

### **2.1. Caracterização do terreno e do entorno**

A região em que a sala em avaliação pertence possui uso predominante de edificação escolar e possui a seguinte infraestrutura urbana disponível: água potável, energia elétrica, telefone, pavimentação, escoamento pluvial, esgoto e iluminação pública. Os serviços públicos e comunitários presentes no local são: coleta de lixo, transporte coletivo, serviços bancários, e saúde.

### **2.2. Caracterização da edificação e benfeitorias**

A sala para a cantina em avaliação possui área de 26,86 m<sup>2</sup> de acordo com o documento Sei nº 1246140 do processo 23110.054608/2018 – 40. A sala está situada no pavimento térreo, entrada oeste, do Prédio do Curso de Medicina Veterinária da UFPEL no Campus Capão do Leão (foto 01).

A edificação apresenta padrão construtivo normal e foi construído na década de 70.

A sala possui janelas de alumínio com grades de ferro e cortina persiana, uma porta de madeira a qual servira para acesso a cantina. A porta de duas folhas de vidro que dava acesso para um almoxarifado foi retirada e o vão fechado com alvenaria e reboco. As paredes não estão totalmente pintadas, pois há áreas que sofreram reformas e ainda estão sem tinta. O piso é de cerâmica e o rodapé é de madeira (fotos 02 e 03).

As instalações elétricas são aparentes em PVC, as luminárias são fluorescentes e a sala possui ar condicionado (foto 03).

Há uma espera para água potável e uma espera para esgoto adaptáveis para pia de cozinha.



---

### **3. INDICAÇÃO DO (S) MÉTODO (S) UTILIZADO (S), COM JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA**

Para a escolha da metodologia mais eficiente para verificar o valor ou custo de um bem, de acordo com a NBR 14653 (2019) denominada por Avaliação de bens, Parte 1: Procedimentos gerais deve-se observar as seguintes premissas:

1. A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações coletadas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nesta parte da NBR 14653 (2019), bem como nas demais partes que compõem a NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor;
2. Esta parte da NBR 14653 (2019) e as demais partes se aplicam a situações normais e típicas do mercado. Em situações atípicas, onde ficar comprovada a impossibilidade de utilizar as metodologias previstas nesta parte da NBR 14653 (2019) é facultado ao Engenheiro de Avaliações o emprego de outro procedimento, desde que devidamente justificado;
3. Os procedimentos avaliatórios usuais com a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, o seu custo, bem como aqueles para determinar indicadores de viabilidade, estão descritos em 3.1.

#### **3.1 Método para identificar o valor de um bem de seus frutos e direitos**

##### **3.1.1 Método comparativo direto de dados de mercado**

O método comparativo direto de dados de mercado, conforme subitem 7.2.1 da NBR 14653 (2019) tem por finalidade identificar o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

##### **3.1.2 Método involutivo**

O método involutivo, conforme o item 7.2.2 da NBR 14653 (2019), objetiva identificar o valor de mercado de um bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético



---

empreendimento, compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

### 3.1.3 Método evolutivo

**O método evolutivo, conforme subitem 7.2.3 da NBR 14653 (2019) denominada por Avaliação de bens, Parte 2: Imóveis urbanos define o valor do imóvel por meio da reunião de métodos, a partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização (Equação 01):**

$$VI = (VT + VB) \cdot FC$$

Equação 01

Onde:

VI – Valor do imóvel;

VT – Valor do terreno;

VB – Valor da benfeitoria;

FC – Fator de comercialização.

A aplicação do referido método exige que o valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado ou, na impossibilidade deste, pelo método involutivo. Já as benfeitorias devem ser determinadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo. Neste método deve-se considerar o fator de comercialização, que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado.

A mesma norma ressalta que o método evolutivo pode ser considerado como método eletivo para a avaliação de imóveis cujas características *sui generis* impliquem a inexistência de dados de mercado em número suficiente para a aplicação do método comparativo direto de dados de mercado.

De acordo com a NBR 14653-2 (2011) a especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente



## MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO

### Universidade Federal de Pelotas

Pró-Reitoria de Planejamento e Desenvolvimento

Coordenação de Obras e Projetos para a Estrutura Física

das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação *a priori*.

O quadro 01 especifica as características mínimas obrigatórias para a se atingir os graus, I, II e III para o método evolutivo.

**Quadro 01.** Graus de fundamentação para o método evolutivo.

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo
2	Estimativa dos custos de reedificação	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado
NOTA		Observar seção 9.1.		

Fonte de consulta: NBR 14653-2 (2011).

### 3.1.4 Método da capitalização da renda

O método da capitalização da renda identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

## 3.2 Métodos para determinar o custo de um bem

### 3.2.1 Método comparativo direto de custo

O método comparativo direto de custo objetiva identificar o custo do bem por meio do tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

### 3.2.2 Método da quantificação de custo

O método da quantificação de custo identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

### 3.2.3 Métodos para identificar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento

Os procedimentos avaliatórios usuais com a finalidade de determinar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento são baseados no seu fluxo de caixa projetado, a partir do qual são determinados indicadores



## MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO

### Universidade Federal de Pelotas

Pró-Reitoria de Planejamento e Desenvolvimento

Coordenação de Obras e Projetos para a Estrutura Física

de decisão baseada no valor presente líquido, taxa interna de retorno, tempos de retorno, entre outros.

Na presente avaliação para a determinação do valor da seção onerosa para a cantina situada na Faculdade de Veterinária foi utilizado o Método da Quantificação de Custos com a utilização do Custo Unitário Básico – CUB do mês vigente e a utilização da média aritmética para o terreno devido à dificuldade de obtenção de dados para o local em avaliação. Após foi utilizado o método da capitalização da renda.

## 1. APLICAÇÃO DA METODOLOGIA

### 4.1 Para a edificação

#### 4.1.1 Identificação do custo construção (nova) ou reprodução utilizando o Custo Unitário Básico – CUB (NBR 12721)

De acordo com as instruções do Livro Manual de Perícias – 6º edição do Autor Rui Juliano, “*O Método de Quantificação de Custo é utilizado para identificar o custo de reedição de benfeitorias ou custo de reprodução, podendo ser apropriado pelo custo unitário básico de construção*”. Nesta avaliação, para apurar o valor das edificações de apoio foi utilizado o Custo Unitário Básico – CUB do mês vigente, editado pelo Sindicato das Indústrias da Construção Civil do Rio Grande do Sul – Sinduscon - RS, conforme equação abaixo:

$$C: [CUB+(OE+OI(OFe-OFd)/S)]x(1+A)x(1+F)x(1+L) \quad \text{Equação 02}$$

Onde:

**C:** Custo unitário de construção por m<sup>2</sup> de área equivalente de construção;

**CUB:** Custo Unitário Básico do Sindicato das Indústrias da Construção Civil do Rio Grande do Sul – Sinduscon-RS;

**OE:** Orçamento de elevadores;

**OI:** Orçamento de instalações especiais e outras, tais como geradores, sistemas de proteção contra incêndio, centrais de gás, interfones, antenas, coletivas, urbanização, projetos, etc.;

**OFe:** Orçamento de fundações especiais;

**OFd:** Orçamento de fundações diretas;



## MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO

### Universidade Federal de Pelotas

Pró-Reitoria de Planejamento e Desenvolvimento

Coordenação de Obras e Projetos para a Estrutura Física

---

**S:** Área equivalente de construção, de acordo com a NBR 12721;

**A:** Taxa de administração da obra (Acórdão Nº 2622/2013 – TCU – Plenário – Valor médio);

**F:** Percentual relativo aos custos financeiros durante o período da construção (Acórdão Nº 2622/2013 – TCU – Plenário – Valor médio);

**L:** Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora (Acórdão Nº 2622/2013 – TCU – Plenário – Valor médio).

O quadro abaixo apresenta o resultado do custo da edificação C para a sala destinada para ser a cantina da Faculdade de Veterinária.

	<b>Edificação</b>	<b>C</b>
<b>1</b>	Sala para a cantina	R\$ 2.776,48

O cálculo detalhado do C - Custo unitário de construção por m<sup>2</sup> de área equivalente de construção encontra-se no anexo Memória de Cálculo.

#### 4.1.2 Cálculo do custo de reedição

O custo de reedição é o custo de reprodução, descontada a depreciação do bem, de acordo com o estado em que se encontra (NBR 14653-1).

$$\text{Cr: } S \times C \times Fd$$

Equação 03

Onde:

**Cr:** Custo de reedição da construção avalianda;

**S:** Área equivalente de construção avalianda em m<sup>2</sup>;

**C:** Custo de construção (nova) ou reprodução por m<sup>2</sup>;

**Fd:** Fator de depreciação.

##### 4.1.2.1 Fator de depreciação Fd

O cálculo da depreciação física pode ser realizado de forma analítica – por meio de orçamento necessário à recomposição do imóvel na condição de novo – ou por meio da aplicação de coeficiente de depreciação, que leve em conta a idade e o estado de conservação (NBR 14653-2). Dentre os métodos consagrados pela Engenharia de





## MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO

### Universidade Federal de Pelotas

Pró-Reitoria de Planejamento e Desenvolvimento

Coordenação de Obras e Projetos para a Estrutura Física

Avaliações o critério de ROSS-HEIDECKE é o mais utilizado. O método consiste na combinação de dois métodos, considera no cálculo da depreciação física a idade efetiva da edificação, a sua vida útil e o respectivo estado de conservação (MANUAL DE AVALIAÇÕES DE IMÓVEIS DO PATRIMÔNIO DA UNIÃO, 2018). Nesta avaliação será utilizado o critério de ROSS-HEIDECKE.

Assim, para a utilização da tabela 03, considerou-se:

- Vida útil para escritórios – 67 anos;
- Idade referencial de 46 anos (Retirado do sistema SPIUnet);
- Estado da edificação: A classificação foi realizada de acordo com a Tabela 1 e a 2;
- O Coeficiente de Ross-Heideck – k: Determinado de acordo com a tabela 3.

O quadro abaixo apresenta os resultados do custo da edificação Cr - Custo de reedição da sala para a cantina na Faculdade de Veterinária.

	<b>Edificação</b>	<b>Vida útil anos</b>	<b>Idade anos</b>	<b>Estado da edificação</b>	<b>Depreciação Física Ross Heidecke d</b>	<b>Cr</b>
<b>1</b>	Sala para a cantina	67	46	B	57,1	R\$ 31.993,17

O cálculo detalhado do Cr - Custo de reedição da edificação encontra-se no anexo Memória de cálculo.



**MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO**

**Universidade Federal de Pelotas**

Pró-Reitoria de Planejamento e Desenvolvimento

Coordenação de Obras e Projetos para a Estrutura Física

---

**Tabela 1.** Critério de HEIDECKE.

Estado	Ref	ESTADO DA EDIFICAÇÃO	Valores de c (%)
a	1,0	Novo	0,00
b	1,5	Entre novo e regular	0,32
c	2,0	Regular	2,52
d	2,5	Entre regular e reparos simples	8,09
e	3,0	Reparos simples	18,10
f	3,5	Entre reparos simples e importantes	33,20
g	4,0	Reparos importantes	52,60
h	4,5	Entre reparos importantes e sem valor	75,20
i	5,0	Sem valor	100,00

Fonte de consulta: Manual de Avaliações de Imóveis do Patrimônio da União, 2018.



## MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO

### Universidade Federal de Pelotas

Pró-Reitoria de Planejamento e Desenvolvimento

Coordenação de Obras e Projetos para a Estrutura Física

**Tabela 2.** Relação das condições físicas da edificação com os valores de c e as características.

Condições físicas	Valores de c (%)	Características
Novo	0,00	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente apenas sinais de desgaste natural da pintura externa.
Entre novo e regular	0,32	Edificação nova ou com reforma geral e substancial, com menos de dois anos, que apresente necessidade apenas de uma demão leve de pintura para recompor a sua aparência.
Regular	2,52	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado apenas com reparos de eventuais fissuras superficiais localizadas e/ou pintura externa e interna.
Entre regular e reparos simples	8,09	Edificação seminova ou com reforma geral e substancial entre 2 e 5 anos, cujo estado geral possa ser recuperado com reparo de fissuras e trincas localizadas e superficiais e pintura interna e externa.
Reparos simples	18,10	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas superficiais generalizadas, sem recuperação do sistema estrutural. Eventualmente, revisão do sistema hidráulico e elétrico.
Entre reparos simples e importantes	33,20	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, após reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação localizada do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a revisão e com substituição eventual de algumas peças desgastadas naturalmente. Eventualmente possa ser necessária a substituição dos revestimentos de pisos e paredes, de um, ou de outro cômodo. Revisão da impermeabilização ou substituição de telhas da cobertura.
Reparos importantes	52,60	Edificação cujo estado geral possa ser recuperado com pintura interna e externa, com substituição de panos de regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas, com estabilização e/ou recuperação de grande parte do sistema estrutural. As instalações hidráulicas e elétricas possam ser restauradas mediante a substituição das peças aparentes. A substituição dos revestimentos de pisos e paredes, da maioria dos cômodos, se faz necessária. Substituição ou reparos importantes na impermeabilização ou no telhado.
Entre reparos importantes e sem valor	75,20	Edificação cujo estado geral seja recuperado com estabilização e/ou recuperação do sistema estrutural, substituição da regularização da alvenaria, reparos de fissuras e trincas. Substituição das instalações hidráulicas e elétricas. Substituição dos revestimentos de pisos e paredes. Substituição da impermeabilização ou do telhado.
Sem valor	100,00	Edificação em estado de ruína

Fonte de consulta: Manual de Avaliações de Imóveis do Patrimônio da União, 2018.



## MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO

### Universidade Federal de Pelotas

Pró-Reitoria de Planejamento e Desenvolvimento

Coordenação de Obras e Projetos para a Estrutura Física

**Tabela 3.** Depreciação Física – Tabela de Ross-Heideck.

Idade em % de duração	Estado de conservação							
	1,0	1,5	2,0	2,5	3,0	3,5	4,0	4,5
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,9	33,9	53,1	75,4
4	2,08	2,11	4,55	10,0	19,8	34,6	53,6	75,7
6	3,18	3,21	5,62	11,0	20,7	35,3	54,1	76,0
8	4,32	4,32	6,73	12,1	21,6	36,1	54,6	76,3
10	5,50	5,53	7,88	13,2	22,6	36,9	55,2	76,6
12	6,72	6,75	9,07	14,3	23,6	37,7	55,8	76,9
14	7,98	8,01	10,3	15,4	24,6	38,5	56,4	77,2
16	9,28	9,31	11,6	16,6	25,7	39,4	57,0	77,5
18	10,6	10,6	12,9	17,8	26,8	40,3	57,6	77,8
20	12,0	12,0	14,2	19,1	27,9	41,2	58,3	78,2
22	13,4	13,4	15,6	20,4	29,1	42,2	59,0	78,5
24	14,9	14,9	17,0	21,8	30,3	43,1	59,6	78,9
26	16,4	16,4	18,5	23,1	31,5	44,1	60,4	79,3
28	17,9	17,9	20,0	24,6	32,8	45,2	61,1	79,6
30	19,5	19,5	21,5	26,0	34,1	46,2	61,8	80,0
32	21,1	21,1	23,1	27,5	35,4	47,3	62,6	80,4
34	22,8	22,8	24,7	29,0	36,8	48,4	63,4	80,8
36	24,5	24,5	26,4	30,6	38,1	49,5	64,2	81,3
38	26,2	26,2	28,1	32,2	39,6	50,7	65,0	81,7
40	28,0	28,0	29,9	33,8	41,0	51,9	65,9	82,1
42	29,9	29,9	31,6	35,5	42,5	53,1	66,7	82,6
44	31,7	31,7	33,4	37,2	44,0	54,4	67,6	83,1
46	33,6	33,6	35,2	38,9	45,6	55,6	68,5	83,5
48	35,5	35,5	37,1	40,7	47,2	56,9	69,4	84,0
50	37,5	37,5	39,1	42,6	48,8	58,2	70,4	84,5
52	39,5	39,5	41,0	44,4	50,5	59,6	71,3	85,0
54	41,6	41,6	43,0	46,3	52,1	61,0	72,3	85,5
56	43,7	43,7	45,1	48,2	53,9	62,4	73,3	86,0
58	45,8	45,8	47,2	50,2	55,6	63,8	74,3	86,6
60	48,0	48,0	49,3	52,2	57,4	65,3	75,3	87,1
62	50,2	50,2	51,5	54,2	59,2	66,7	76,4	87,7
64	52,5	52,5	53,7	56,3	61,1	68,3	77,5	88,2
66	54,8	54,8	55,9	58,4	63,0	69,8	78,6	88,8
68	57,1	57,1	58,2	60,6	64,9	71,4	79,7	89,4
70	59,5	59,5	60,5	62,8	66,8	72,9	80,8	90,0
72	61,2	61,9	62,9	65,0	68,8	74,6	81,9	90,6
74	64,4	64,4	65,3	67,3	70,8	76,2	83,1	91,2
76	66,9	66,9	67,7	69,6	72,9	77,9	84,3	91,8
78	69,4	69,4	70,2	71,9	74,9	79,6	85,5	92,4
80	72,0	72,0	72,7	74,3	77,1	81,3	86,7	93,1
82	74,6	74,6	75,3	76,7	79,2	83,0	88,0	93,7
84	77,3	77,3	77,8	79,1	81,4	84,8	89,2	94,4
86	80,0	80,0	80,5	81,6	83,6	86,6	90,5	95,5
88	82,7	82,7	83,2	84,1	85,8	88,5	91,8	95,7
90	85,5	85,5	85,9	86,7	88,1	90,3	93,1	96,4
92	88,3	88,3	88,6	89,3	90,4	92,2	94,5	97,1
94	91,2	91,2	91,4	91,9	92,8	94,1	95,8	97,8
96	94,1	94,1	94,2	94,6	95,1	96,0	97,2	98,5
98	97,0	97,0	97,1	97,3	97,6	98,0	98,6	99,3
100	100	100	100	100	100	100	100	100

Fonte de consulta: Manual de Avaliações de Imóveis do Patrimônio da União, 2018.





## MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO

### Universidade Federal de Pelotas

Pró-Reitoria de Planejamento e Desenvolvimento

Coordenação de Obras e Projetos para a Estrutura Física

#### 4.1.3 Especificação da avaliação

A tabela abaixo especifica o grau de fundamentação do método da quantificação de custo da benfeitoria com grau de fundamentação II e a soma dos pontos obtidos em 6.

**Tabela 4.** Grau de fundamentação Método de Quantificação de Custo de Benfeitorias.

Item	Descrição	Grau					
		III	Pts	II	Pts	I	Pts
1	Estimativa do custo direto	Pela elaboração de orçamento, no mínimo sintético		Pela utilização de custo unitário básico para projeto semelhante ao projeto padrão	2	Pela utilização de custo unitário básico para projeto diferente do projeto padrão, com os devidos ajustes	
2	BDI	Calculado		Justificado	2	Arbitrado	
3	Depreciação física	Calculada por levantamento do custo de recuperação do bem, para deixá-lo no estado de novo		Calculada por métodos técnicos consagrados, considerando-se idade, vida útil e estado de conservação	2	Arbitrada	
Pontuação atingida				6			
Grau de Fundamentação				Grau II			

#### 4.2 Para o terreno

Para a determinação do valor de venda do terreno foi realizada a média aritmética de terrenos a venda próximos ao Campus Capão do Leão. Essa metodologia foi utilizada devido à escassez de dados na região em avaliação.

Assim, resultou em um unitário de R\$/m<sup>2</sup> 26,86 e no valor de venda de R\$ 5.661,34.

O cálculo detalhado do valor de venda e das amostras utilizadas encontra-se no anexo Memória de Cálculo.



## MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO

### Universidade Federal de Pelotas

Pró-Reitoria de Planejamento e Desenvolvimento

Coordenação de Obras e Projetos para a Estrutura Física

#### 4. RESULTADOS DA AVALIAÇÃO DA CESSÃO ONEROSA

O fator de comercialização foi considerado igual a 1 e a taxa de rendimento de capital de 1,5% ao mês, já utilizados em avaliações anteriores.

	<b>Edificação/terreno</b>	<b>Médio Calculado (R\$)</b>
<b>1</b>	Edificação	31.993,17
<b>2</b>	Terreno	5.661,34
<b>Total</b>		37.654,52
<b>Taxa de rendimento de capital 1,5%</b>		R\$ 564,82

Para a determinação do valor para a cessão onerosa da área destinada a Cantina na Faculdade de Veterinária, no Campus Capão do Leão, considerando o campo de arbítrio previsto na NBR 14653-1:2019 que é o intervalo com amplitude de 15%, para mais e para menos, em torno da estimativa de tendência central da avaliação, resultou em:

<b>Edificação e terreno</b>	<b>Mínimo (R\$)</b>	<b>Médio Calculado (R\$)</b>	<b>Máximo (R\$)</b>
	R\$ 556,35	R\$ 564,82	R\$ 573,29

#### 5. CONCLUSÃO

O valor mínimo para a cessão onerosa para abrigar a Cantina da Faculdade de Veterinária, localizada na sala 159 do prédio 06001, no Campus Capão do Leão, é de **R\$ 564,82 (Quinhentos e sessenta e quatro reais e oitenta e dois centavos)**, sendo o valor médio calculado.

Está excluído deste valor os materiais, utensílios e equipamentos existentes no local e taxas de água e luz.



**MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO**

**Universidade Federal de Pelotas**

Pró-Reitoria de Planejamento e Desenvolvimento

Coordenação de Obras e Projetos para a Estrutura Física

---

**6. ANEXOS**

**Anexo I:** Documentação fotográfica;

**Anexo II:** Memória de cálculo.

Pelotas, 21 de agosto de 2023.

---

Cleidi Victoria Pinto

Engenheiro Civil

**Presidente da Comissão de Avaliação de Imóveis**

---

Luiza Denardi Cesar

Engenheira Civil

---

Mônica Navarini Kurz

Engenheira Civil



**MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO**

**Universidade Federal de Pelotas**

Pró-Reitoria de Planejamento e Desenvolvimento

Coordenação de Obras e Projetos para a Estrutura Física

---

## **ANEXO I**

### **Documentação fotográfica**





## MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO

### Universidade Federal de Pelotas

Pró-Reitoria de Planejamento e Desenvolvimento

Coordenação de Obras e Projetos para a Estrutura Física

---



**Foto 01.** Faculdade de Veterinária



**Foto 02.** Sala para a cantina



**Foto 3.** Sala para a cantina



**MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO**

**Universidade Federal de Pelotas**

Pró-Reitoria de Planejamento e Desenvolvimento

Coordenação de Obras e Projetos para a Estrutura Física

---

## **ANEXO II**

### **Memória de Cálculo**

Método de Cálculo

CUSTO DE CONSTRUÇÃO

$$C = \frac{(CUB + OE + OI + (OFe - OFd)) \cdot (1 + A) \cdot (1 + F) \cdot (1 + L)}{S}$$

Página 20, NB 14653-2

Classe:	Comercial
Tipo:	Salas e lojas
Padrão:	Normal
Cub Comercial CSL- 8N (Comercial Salas e Lojas):	R\$ 2.407,62
OE:	0
OI:	0
Ofe:	0
OFd:	0
S:	26,86
A:	6,07%
F:	1,23%
L:	7,40%
C:	R\$ 2.776,48

CUB = Custo Unitário Básico  
C = Custo Unitário de construção por metro quadrado de área equivalente de construção Sinduscon=custo unitário de edificação (índice Sinduscon Mês/Ano)  
OE = Orçamento de Elevadores  
OI = Orçamento de instalações especiais e outras, tais como geradores, sistemas de proteção contra incêndio, centrais de gás, interfones, antenas coletivas, urbanização inclusive muro de vedação, projetos, etc.  
OFe = Orçamento de fundações especiais  
OFd = Orçamento de fundações diretas  
S = Área equivalente de construção conforme ABNT NBR 12721  
A = Taxa de administração da obra  
F = Percentual relativo aos custos financeiros durante o período de construção  
L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora  
BDI = Para determinação da Bonificação e Despesas Indiretas consideramos a soma da administração da obra (A) e o lucro do construtor (L)

CUSTO DE REEDIÇÃO

Custo de reedição é o custo de reprodução, descontada a depreciação do bem, tendo em vista o estado em que se encontra (NBR 14653-1).

Cr = S x C x Fd

Onde:

Cr = Custo de reedição da construção avalianda;

S = Área equivalente de construção avalianda em m²;

C = Custo de construção (nova) ou reprodução por m²;

Fd = Fator de depreciação.

1977

2023

46

Vida útil (anos): 67 (Edifício de escritórios - das tabelas)

Idade (anos): 46 (do SPIUnet)

Idade em porcentagem de vida útil: 68,66 Usar 68

Estado da edificação: B (da tabela Ross Heidecke)

Depreciação Física pelo critério Ross Heidecke d : 57,1 (da tabela Ross Heidecke)

Fd: Fator de depreciação: 0,429

CR: R\$ 31.993,17

Taxa de rendimento/mês: 1,50%

R\$ 564,82

Fd =  $\frac{(100 - d)}{100}$

Endereço	Valor (R\$)	Área (m²)	R\$/m²	Site
Rua dos Ipes, Bairro Sítio São Marcos, Capão do Leão, RS	R\$ 145.000,00	952,00	152,31	Casarão Imóveis, Cód.: 137635
Rua dos Jacarandás, Bairro Sítio São Marcos, Capão do Leão, RS	R\$ 250.000,00	3046,00	82,07	Petry Imóveis. Cód. TE0847-PSC
Loteamento Reserva do Campus, Avenida Eliseu Maciel, Capão do Leão, RS	R\$ 300.000,00	800,00	375,00	Super Imóveis, Cód. 2569
Loteamento Capão Novo - Avenida Eliseu Maciel, Capão do Leão, RS	R\$ 85.000,00	300,00	283,33	Marcos Otero Imóveis, Cód. 15420
Loteamento Reserva do Campus, Avenida Eliseu Maciel, Capão do Leão, RS	R\$ 150.000,00	589,93	254,27	Imobiliária J.L.Ramalho, Creci:13746/60379.
Rua dos Jacarandás, Bairro Sítio São Marcos, Capão do Leão, RS	R\$ 120.000,00	1020,00	117,65	Oleiro Alves Imóveis, Cód. 5203

<https://www.petry.imb.br/imovel/terreno-de-3-046-m-jardim-america-capao-do-leao/TE0847-PSC?from=sale>  
<https://www.superimoveisprime.com.br/detalhes-imovel/133-terreno-venda-centro-capao-do-leao-rs.html>  
<https://marcosotero.com.br/imovel/15420/terreno-loteamento-capao-novo-novo-capao-capao-do-leao/>  
<https://oleiroalvesimoveis.com.br/imoveis/terreno-novo/>

Média	210,77
-------	--------

Área avaliação	R\$
26,86	5661,34

**Para a edificação**

	<b>Edificação</b>	<b>Mínimo (R\$)</b>	<b>Médio Calculado (R\$)</b>	<b>Máximo (R\$)</b>
<b>1</b>	<b>Cantina Veterinária</b>	R\$ 27.194,20	R\$ 31.993,17	R\$ 36.792,15

**Para o terreno**

	<b>Edificação</b>	<b>Mínimo (R\$)</b>	<b>Médio Calculado (R\$)</b>	<b>Máximo (R\$)</b>
<b>1</b>	<b>Cantina Veterinária</b>	R\$ 4.812,14	R\$ 5.661,34	R\$ 6.510,54

**Total**

	<b>Edificação</b>	<b>Mínimo (R\$)</b>	<b>Médio Calculado (R\$)</b>	<b>Máximo (R\$)</b>
<b>1</b>	<b>Cantina Veterinária</b>	R\$ 32.006,34	R\$ 37.654,52	R\$ 43.302,69

**Para a seção onerosa**

	<b>Edificação</b>	<b>Mínimo (R\$)</b>	<b>Médio Calculado (R\$)</b>	<b>Máximo (R\$)</b>
<b>1</b>	<b>Cantina Veterinária</b>	R\$ 556,35	R\$ 564,82	R\$ 573,29

1,50%