



---

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

---

---

**PROPRIETÁRIO:**

Universidade Federal de Pelotas

**OBJETO:**

Cessão Onerosa para Food Truck

**LOCAL:**

Campus Capão do Leão – Capão do Leão, RS

**PROCESSO SEI:**

23110.041441/2023-14

**DATA DE REFERÊNCIA:**

Novembro de 2023

---



## **1. INTRODUÇÃO**

O objetivo do presente Laudo de avaliação é determinar valores de referência para cessão onerosa praticados pela UFPel para instalação de serviço de alimentação do tipo Food Truck, no pátio no interior do Campus Capão do Leão, de acordo com o processo 23110.041441/2023 – 14.

O pedido de avaliação foi realizado pelo Superintendente do Campus Capão do Leão Gilberto D'ávila Vargas no documento Sei 2388625, do processo já citado.

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

Esta Comissão de Avaliação irá seguir a determinação do despacho Proplan 1041496, utilizadas nas avaliações anteriores *“sugere-se que a avaliação considere o valor da cessão por m<sup>2</sup>, cabendo a Administração e a Direção da Faculdade, avaliação e delineamento da proposta”*.

A edificação em que os objetos da seção onerosa estão inseridos não possui Plano de Prevenção e Combate a Incêndio e não está em 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 de cessão onerosa ou locação 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 presente data, de projeções operacionais 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 16 de novembro do corrente ano, às 10 horas e 30 minutos, os membros da Comissão vistoriaram as dependências do imóvel em epígrafe.

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

O local para a instalação de serviço de alimentação do tipo Food Truck, no interior do Campus Capão do Leão foram determinados no Despacho CDPD 2332903 do Processo 23110.026835/2023-42.

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 (fotos 01 e 02).

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

De acordo com o Despacho CDPD 2332903 do Processo 23110.026835/2023-42 a área em avaliação deve equivaler a 6 vagas de estacionamento e que cada Food Truck ocupe o referente a 3 vagas (foto 03).

No local deve ser instalado pontos de água, elétrica com medição individualizada, assim como a adequação do esgoto.

## **3. INDICAÇÃO DO PROCEDIMENTO UTILIZADO PARA AVALIAÇÃO LOCATÍCIA PARA SEÇÃO ONEROSA**



De acordo com o subitem 7.1.2 da NBR 14653 -1 (2019) denominada por Avaliações de bens, parte 1: Procedimentos gerais, em situações atípicas, de mercado onde ficar comprovada a impossibilidade de utilizar as metodologias previstas nesta parte da NBR 14653, é facultado ao engenheiro de avaliações o emprego de outro procedimento, desde que devidamente justificado.

Assim, devido à dificuldade de obtenção de amostras para compor o banco de dados da avaliação, e também pelas informações genéricas apresentadas no processo dos objetos da cessão onerosa (Food Truck) será utilizado a média em R\$/m<sup>2</sup> dos Laudos de Cessão Onerosa confeccionados por esta Comissão de Avaliação em 2022 e 2023. Os resultados obtidos servirão apenas como parâmetros para a tomada de decisão e cabe a Faculdade de Medicina o detalhamento do objeto de cessão onerosa e os procedimentos legais para a contratação.

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

A tabela 01 apresenta os valores médios obtidos a partir dos Laudos de Avaliação das Cessões Onerosas realizadas por esta Comissão de Avaliação em 2022 e 2023.

<b>Objeto</b>	<b>Número do Processo no Sei</b>	<b>Valor mínimo (R\$/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Valor Arbitrado (R\$/m<sup>2</sup>)</b>	<b>Valor máximo (R\$/m<sup>2</sup>)</b>
<b>Avaliação de valor locatício para cessão onerosa de parte do imóvel na Rua Francisco Lobo da Costa, n° 447 (Maio/2023)</b>	23110.105426/2017 – 63	12,12	12,69	13,26
<b>Avaliação de valor locatício para cessão onerosa de espaço para Cafeteria e Restaurante no Campus Capão do Leão (Fevereiro/2023)</b>	23110.051119/2022-12	12,17	14,32	16,47
<b>Avaliação de valor locatício para cessão onerosa de espaço para cantina no Prédio 06001 - Faculdade de Veterinária (sala 159) no Campus Capão do Leão, Capão do Leão/RS (Agosto/2023)</b>	23110.054608/2018-40	20,71	21,03	21,34
<b>Avaliação de valor locatício para cessão onerosa de espaço para Cafeteria no Campus</b>	23110.044521/2022-41	23,40	24,11	24,86



**MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO**  
**Universidade Federal de Pelotas**  
Pró-Reitoria de Planejamento e Desenvolvimento  
Coordenação de Obras e Projetos para a Estrutura Física

<b>Anglo – Reitoria (Dezembro/2022)</b>				
<b>Média (R\$/m²)</b>		17,10	18,04	18,98

**Tabela 01.** Valores mínimos, arbitrado e máximo para as Avaliações de Cessão Onerosa em 2022 e 2023 realizadas pela Comissão de Avaliações.

## 5. CONCLUSÃO

O valor mínimo adotado por esta comissão para a cessão onerosa de espaço para Food Truck localizado no Campus Capão do Leão em Capão do Leão – RS totaliza em **17,10 R\$/m² (dezessete reais com dez centavos por metro quadrado)**.

Ressalta-se que o resultado da avaliação foi obtido a partir dos Laudos de Avaliações para a Cessões Onerosas realizados em 2022 e 2023 por esta Comissão de Avaliação, e os resultados da Tabela 01 servirão apenas como parâmetros para a tomada de decisão cabendo a Administração e a Superintendência do Campus Capão do Leão a avaliação, o detalhamento da proposta e os procedimentos legais para a contratação dos objetos da Cessão Onerosa.

**Observação:** Não estão incluídos no valor mínimo para a seção onerosa os valores de consumo de energia elétrica, água e segurança.

## 6. ANEXOS

**Anexo I:** Documentação fotográfica.

Pelotas, 16 de novembro de 2023.

---

Cleidi Victoria Pinto  
Engenheiro Civil  
**Presidente da Comissão de Avaliação de Imóveis**

---

Luiza Denardi Cesar  
Engenheira Civil

---

Mônica Navarini Kurz  
Engenheira Civil



**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.** Entorno – Campus Capão do Leão



**Foto 02.** Entorno – Campus Capão do Leão



**Foto 03.** Local destinado para Food Truck