

Estudo Técnico Preliminar 24/2024

1. Informações Básicas

Número do processo: 23110.041441/2023-14

2. Descrição da necessidade

Cessão Onerosa de espaço físico para serviço de alimentação, lanchonete do tipo Food Truck (característica móvel: podendo ser trailer, furgão, caminhonete ou caminhão adaptado), no Campus Capão do Leão. O Campus Capão do Leão (CCL) é a maior comunidade acadêmica da UFPel que compartilha uma mesma área. Nele estão localizadas as unidades acadêmicas dos institutos básicos como o Centro de Ciências Químicas, Farmacêuticas e de Alimentos (CCQFA), Instituto de Biologia (IB) e Instituto de Física e Matemática (IFM) que além de seus cursos são coparticipes de mais de 50% dos cursos da UFPel. Outras quatro unidades da UFPel também estão presentes neste campus que são a Faculdade de Agronomia Eliseu Maciel (FAEM), Faculdade de Veterinária (FV), Faculdade de Meteorologia (FMet) e parte do Centro de Engenharias (Ceng), além do curso de graduação e pós-graduação em Biotecnologia do Centro de Desenvolvimento Tecnológico (CDTec). São 20 cursos de graduação, 35 cursos de pós-graduação (Mestrado/Doutorado/Especialização), os quais atendem a aproximadamente 4.800 alunos, e outras tantas matrículas de outros cursos da UFPel além de centenas de servidores docentes, técnicos administrativos em educação e servidores terceirizados. Nesse campus universitário funciona também uma agência do Banco do Brasil. Considerando que essa comunidade permanece neste espaço das 8h as 18h e há atualmente sendo ofertado somente uma cantina além do restaurante universitário, há necessidade de acesso ao serviço de food trucks oferecendo mais possibilidades de alimentação. Essa demanda foi apresentada e aprovada pelos diretores de unidades Acadêmicas do CCL.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Superintendência do Campus Capão do Leão (SCCL)	Gilberto DAvila Vargas

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

A contratação tem por objeto a cessão onerosa de área para instalação de 02 (dois) food trucks, área em avaliação que equivale a 6 vagas de estacionamento e que cada Food Truck ocupe o referente a 3 vagas (com dimensões de 2,5m de largura e 5 m de comprimento, cada vaga, de acordo com normas vigentes, totalizando 37,5 m² para cada food truck), imóvel de propriedade da União, localizado na em área de estacionamento situado no interior do Campus Universitário Capão do Leão s/nº, BairroJardim América, Capão do Leão - RS, conforme especificações constantes no Relatório de Avaliação de Imóveis documento SEI (2428437) para exploração de atividades comerciais de cantina-Food truck, conforme condições e exigências estabelecidas neste instrumento.

A indicada cessão é destinada à instalação e ao funcionamento de uma cantina para possibilitar a exploração de atividades comerciais de lanches e semelhantes de Categoria II: tipo de cantina onde é permitido o uso de gás em equipamentos, chapas para preparo de lanches e equipamentos destinados à fritura de alimentos.

O serviço objeto desta contratação é caracterizado como comum, de caráter continuado e sem fornecimento de mão de obra em regime de dedicação exclusiva, a ser contratado mediante licitação, na modalidade pregão, em sua forma eletrônica, uma vez que os padrões de desempenho e qualidade necessários estão objetivamente definidos num edital, com especificações usuais de mercado.

O prazo de vigência da contratação é de 05 anos (máximo de 5 anos) contados da assinatura do contrato , prorrogável por até 10 anos, na forma dos artigos 106 e 107 da Lei nº 14.133, de 2021.

Não será admitida a subcontratação do objeto licitatório.

5. Levantamento de Mercado

O 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. A Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis foi nomeada pela portaria nº 120 de 13 de janeiro de 2020. A região em que o local 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. As análises e as conclusões contidas no relatório basearam-se "em diversas premissas, tais como valores praticados pelo mercado, preços de locação, volumes, participações de mercado, receitas, impostos, investimentos e margens operacionais". O Laudo estima que o valor mínimo a ser adotado "para a cessão onerosa de espaço para a instalação de Contêiner ou Trailer de Lanches totaliza em 17,10 R\$/m² (dezessete reais com dez centavos reais por metro quadrado)".

O Laudo ressalta ainda que "não estão incluídos no valor mínimo para a cessão onerosa os valores de consumo de energia elétrica, água e segurança".

6. Descrição da solução como um todo

Com a instalação das lanchonetes do tipo Food Truck ou Trailer, pretende-se apoiar o Campus Capão do Leão no desempenho de suas atividades de ensino, pesquisa e extensão, por intermédio da oferta de lanches nas melhores condições possíveis quanto ao preço e a qualidade, em suas instalações, onde há expressivo fluxo de estudantes, servidores docentes e técnicos administrativos da UFPel, colaboradores terceirizados e usuários do Sistema Único de Saúde - SUS (UBS-Campus Capão).

O atendimento ao público deverá ser de segunda a sexta-feira, das 8h às 18:00h e em finais de semana e feriados (no caso de eventos), podendo ser alterado por comum acordo entre as partes.

O consumo de energia elétrica e água serão aferidos mensalmente, conforme consumo registrados em medidor de energia elétrica e hidrômetro disponibilizados exclusivamente para as instalações da CESSIONÁRIA, devendo ser recolhido por GRU pela mesma.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

O prazo de vigência da contratação é de 05 anos (máximo de 5 anos) contados da assinatura do contrato, prorrogável por até 10 anos, na forma dos artigos 106 e 107 da Lei nº 14.133, de 2021.

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 7.695,00

O valor a ser arrecadado, com a futura contratação, será R\$ 7.695,00 (sete mil, seissentos e noventa e cinco reais) pela contratação por 12 meses. O valor mensal estimado para cessão do espaço será de R\$ 641,25 (Seissentos e quarenta e um reais e vinte e cinco centavos). As bases de cálculo estão presentes o Laudo de Avaliação (SEI 2428437) anexado ao presente ETP.

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

Não se aplica.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

No âmbito da UFPel não há Contratações Correlatas e/ou Interdependentes.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

Há alinhamento da presente demanda ao PDI da UFPel.

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

Oferta de alimentação de qualidade com preço justo, em local acessível, para a comunidade acadêmica e usuários dos do Campus Capão do Leão.

13. Providências a serem Adotadas

Necessidade do cessionário proceder para instalações independentes de medidores de energia elétrica e instalações de água.

14. Possíveis Impactos Ambientais

A futura CESSIONÁRIA deverá adotar critérios de sustentabilidade nas obrigações com a CEDENTE expressos e observados nos fundamentos legais atuais. E ainda:

- a) Proceder a correta separação e destinação de resíduos oriundos de seu estabelecimento, não sendo de responsabilidade da UFPel fazer a gestão dos mesmos, o descarte deve ser feito regularmente e em local apropriado, sob as penas da lei, fora das dependências da Universidade;
- b) Deixar disponível lixeiras aos usuários com tampas e identificadas. Minimamente duas lixeiras, sendo, uma para resíduos orgânicos e outra para recicláveis;
- c) Não descartar, em hipótese nenhuma, óleo de cozinha no solo ou vias hídricas, o mesmo deve ser coletado em recipiente apropriado e destinado aos pontos de coleta do produto;
- d) Adotar política de uso racional de água e energia elétrica, evitando desperdícios; e
- e) Optar, preferencialmente, pelo uso de produtos de limpeza biodegradáveis.

15. Declaração de Viabilidade

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

15.1. Justificativa da Viabilidade

Considerando que há necessidade do serviço e há espaço disponível para a concessão, atentando-se aos valores praticados, torna-se viável a contratação.

16. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).

GILBERTO DAVILA VARGAS

Superintendente do Campus Capão do Leão



Assinou eletronicamente em 28/02/2024 às 11:35:39.

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_Cessao_Onerosa_Foodtruck_Capao_do_Leao (1).pdf (325.73 KB)

**Anexo I -
Laudo_Cessao_Onerosa_Foodtruck_Capao_do_Leao (1).pdf**



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 m², 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\$/m² 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.

Objeto	Número do Processo no Sei	Valor mínimo (R\$/m²)	Valor Arbitrado (R\$/m²)	Valor máximo (R\$/m²)
Avaliação de valor locatício para cessão onerosa de parte do imóvel na Rua Francisco Lobo da Costa, n° 447 (Maio/2023)	23110.105426/2017 – 63	12,12	12,69	13,26
Avaliação de valor locatício para cessão onerosa de espaço para Cafeteria e Restaurante no Campus Capão do Leão (Fevereiro/2023)	23110.051119/2022-12	12,17	14,32	16,47
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)	23110.054608/2018-40	20,71	21,03	21,34
Avaliação de valor locatício para cessão onerosa de espaço para Cafeteria no Campus	23110.044521/2022-41	23,40	24,11	24,86



Anglo – Reitoria (Dezembro/2022)				
Média (R\$/m²)		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