



**UNIVERSIDADE FEDERAL DO ACRE
CONSELHO DIRETOR**

RESOLUÇÃO CONSELHO DIRETOR Nº 57, DE 27 DE MARÇO DE 2023.

*Aprova valor do aluguel dos imóveis destinados à exploração comercial do serviço de lanchonete e restaurante (quiosques) no **Campus** Rio Branco, da Universidade Federal do Acre.*

A PRESIDENTE DO CONSELHO DIRETOR DA FUNDAÇÃO UNIVERSIDADE FEDERAL DO ACRE, Prof^a Dr^a Margarida de Aquino Cunha, no uso das atribuições que lhe são conferidas pelo artigo 8º, inciso VIII, do Estatuto deste Conselho, e de acordo com decisão tomada em reunião plenária realizada em 27 de março de 2023 referente ao processo SEI nº 23107.016003/2022-96, RESOLVE:

Art. 1º Aprovar o valor do aluguel dos imóveis destinados à exploração comercial do serviço de lanchonete e restaurante (quiosques) no **Campus** Rio Branco, da Universidade Federal do Acre, conforme anexo único desta Resolução.

§ 1º O valor locatício dos imóveis será de R\$956,00 (novecentos cinquenta e seis reais) para o quiosque 1 (coordenadas geográficas 9º 57' 13" S e 67º 51' 56" W); quiosque 2 (coordenadas geográficas 9º 57' 20" S e 67º 52' 04" W); quiosque 5 (coordenadas geográficas 9º 57' 27" S e 67º 51' 46" W); e quiosque 7 (coordenadas geográficas 9º 57' 19" S e 67º 51' 49" W).

§ 2º O valor locatício do imóvel será de R\$1.165,00 (mil cento e sessenta e cinco reais) para o quiosque 3 (coordenadas geográficas 9º 57' 28" S e 67º 52' 02" W).

Art. 2º Esta Resolução entra em vigor na data de sua publicação.

MARGARIDA DE AQUINO CUNHA
PRESIDENTE



Documento assinado eletronicamente por **Margarida de Aquino Cunha, Reitora**, em 30/03/2023, às 10:26, conforme horário de Rio Branco, com fundamento no art. 6º, § 1º, do [Decreto nº 8.539, de 8 de outubro de 2015](#).



A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://sei.ufac.br/sei/valida_documento ou click no link [Verificar Autenticidade](#) informando o código verificador **0841077** e o código CRC **35603ADB**.

ANEXO ÚNICO A QUE SE REFERE O ART. 1º DA RESOLUÇÃO CONSELHO DIRETOR
Nº 57, DE 27 DE MARÇO DE 2023.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL - QUIOSQUES DA UFAC

1. Identificação do Solicitante

A Pró-Reitoria de Administração, solicitou, através do processo administrativo n.º 23107.016003/2022-96 a avaliação do imóvel dos Quiosques 1, 2, 3, 5 e 7, localizados no Campus Rio Branco.

2. Objetivo

Determinação do valor locatício do prédio para fins de contratação/renovação com a alteração do percentual da taxa de renda solicitada pela Pró-Reitoria de Administração.

3. Documentação apresentada:

O Diretor de Obras e Projetos anexou ao processo o projeto arquitetônico padrão para os Quiosques, Projeto Básico, Projetos Complementares de Engenharia e planilha orçamentária no valor de R\$502.396,03, onde foi considerada toda a área construída de 517,78 m².

Na presente avaliação considerou-se que toda a documentação pertinente se encontrava correta e devidamente regularizada, e que o(s) imóvel (eis) estariam livres e desembaraçados de quaisquer ônus, em condições de serem imediatamente comercializadas ou locadas.

Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos fornecidos; as observações **in loco** foram feitas sem instrumentos de medição.

4. Caracterização da região e do imóvel:

Os quiosques encontram-se localizados no Campus Universitário Rio Branco e apresentam características comerciais, possuem sistema de abastecimento de água, coleta de lixo regular, estacionamentos próximos e com manutenção realizada pela PREFCAM.

Os quiosques estão situados nas seguintes coordenadas geográficas:

- a) Quiosque 1 – 9º 57' 13" S e 67º 51' 56" W;
- b) Quiosque 2 – 9º 57' 20" S e 67º 52' 04" W;
- c) Quiosque 3 – 9º 57' 28" S e 67º 52' 02" W;
- d) Quiosque 5 – 9º 57' 27" S e 67º 51' 46" W; e
- e) Quiosque 7 – 9º 57' 19" S e 67º 51' 49" W.

5. Metodologia, Pesquisas e Cálculos:

Na avaliação do imóvel o método adotado foi o método evolutivo, observando-se as recomendações da Norma NBR 14.653 onde determina que o valor do terreno necessariamente seja pelo Método Comparativo Direto de Dados do Mercado

(MCDDM) e a da construção poderá ser pelo método da reedição da construção.

Não foi levado em conta o valor do terreno, uma vez que se trata de área da união, portanto o valor do imóvel será apenas o valor da construção.

A norma que irá nortear os trabalhos aqui solicitados é a atual Norma para Avaliação de Imóveis Urbanos, de competência exclusiva dos profissionais legalmente habilitados pelo CREA, em consonância com a Lei Federal nº 5.194, de 24 de dezembro de 1.966, e as Resoluções nº 205.218 e 345, do CONFEA, ajustadas às Normas da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas.

Devem ser observadas no presente trabalho, além dessas normatizações, as seguintes legislações:

- Resolução do CONMETRO, de nº 12, de 12.10.1988, do Quadro Geral de Medida;
- Leis Federais 6766/1979 e 9785/99, que dispõem sobre o parcelamento do solo em loteamentos e desmembramentos;
- Decreto Lei nº 9.760/1946, que dispõe sobre os terrenos de Marinha e acrescidos de Marinha;
- NBR 14.653-1: 2001 (ABNT) - Avaliação de bens - Parte 1;
- NBR 14.653-2: 2007 (ABNT) - Avaliação de Imóveis Urbanos; e
- NBR 14.653-4: 2004 (ABNT) - Avaliação de Empreendimentos.

6. Avaliação do Imóvel:

Segundo a definição contida no Glossário de Terminologia Básica Aplicável à Engenharia de Avaliações e Perícias do IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo, bem como na norma da ABNT, a NBR- 14.653 - parte 1: Procedimento Gerais, a avaliação de um bem consiste na “análise técnica, realizada por Engenharia de Avaliações, para identificar o valor desse bem, de seus custos, frutos e direitos, assim como determinar indicadores da viabilidade de sua utilização econômica, para uma determinada finalidade, situação e data.”

As normas avaliatórias fornecem diretrizes, consolidam conceitos, métodos e procedimentos gerais para avaliações de trabalhos na área de avaliações de bens e exigem a necessidade de estudos científicos de mercado, aplicação de metodologia e ferramentas estatísticas específicas nos quais são imprescindíveis conhecimentos técnicos de engenharia, arquitetura e agronomia.

Segundo a vasta literatura técnica e normas da ABNT, os dois principais métodos para determinação do valor locatício de um imóvel são: Método Comparativo e Método de Renda.

Devido à particularidade do mercado imobiliário de Rio Branco e à localização do imóvel, o método comparativo torna-se inviável para o objeto avaliando. Portanto, optou-se pelo Método de Renda.

Para aplicação deste método, torna-se necessária a determinação do Capital Benfeitoria (Cb), Depreciação das Benfeitorias (Db), Capital Terreno (Ct), neste caso não será utilizado, e Taxa de Renda (Tr).

6.1. Dados disponíveis

O valor de construção do quiosque foi fornecido e consta no presente processo administrativo, cujo valor encontrado, segundo o orçamento realizado pela empresa Martins Lucena, foi de R\$ 502.396,03, para o ano de 2013.

6.2. Correção do CUB aplicando a depreciação física.

As edificações foram inauguradas no ano de 2015, de posse desse dado, foi feita a atualização monetária deste valor, utilizando o custo médio da construção civil (Anexo II), foi admitida uma depreciação física ao imóvel em função da idade aparente de 9 anos e considerado o estado de conservação regular (Anexo I) igual a 2,0, adotamos o coeficiente de Hoss-Heidecke (Anexo III), que resultará num percentual de depreciação em 12,9%, conforme indicado na planilha abaixo, no entanto, para a área a ser utilizada pelos locatários, adotou-se 242,21 m² para os Quiosques 1, 2, 5 e 7 e 295,03 m² para o Quiosque 3 que consiste na área de cantina e pátio para disposição de mesas e cadeiras, não sendo, portanto, considerada a área de jardineiras.

6.3. Valor do terreno

O valor do terreno não foi considerado conforme descrito anteriormente.

6.4. Determinação do Valor da construção e do Imóvel

Com o valor do orçamento atualizado, o valor obtido da edificação e toda a área de pátio com jardineiras, foi de R\$930.404,06.

6.5. Valor Venal do Imóvel.

Para determinação do valor de imóvel dos quiosques 1, 2, 5 e 7 foi admitida área útil de 242,21 m², chegando a uma depreciação de 12,9% de acordo com a tabela abaixo, resultando no valor de R\$380.194,63.

Método da Reprodução Utilizando a Depreciação Física- Método Ross-Heidecke				
Área útil do Imóvel: (m ²) 242,21				
Coeficiente de Heidecke: 2,0 regular		Anexo I		
Classificação do Imóvel: Valor de mercado				
Idade Aparente: 9 anos				
Vida útil do Imóvel: 50 anos				
VD	1.802,17	Anexo II		
α	?			
Cálculo da Depreciação				
x	n	x/n	Anexo III	
9	50	18	12,9	
Valor depreciado D: 232,48				
Valor Real R\$/m ² : 1.569,69				
Valor médio adotado para área útil: R\$380.194,63				

Portanto, o valor venal para os quiosques 1, 2, 5 e 7, considerando somente da área útil, admitindo uma aproximação máxima de 1%, prevista em norma, será de R\$384.000,00 (Trezentos e oitenta e quatro mil reais).

Considerando que o Quiosque 3 possui área útil maior que os outros imóveis, o valor encontrado será maior que os demais, conforme segue:

Método da Reprodução Utilizando a Depreciação Física- Método Ross-Heidecke				
Área do Imóvel (m ²) : 295,03				
Coeficiente de Heidecke: 2,0 regular Anexo I				
Classificação do Imóvel: Valor de mercado				
Idade Aparente: 9 anos				
Vida útil do imóvel: 50 anos				
VD	1.802,17	Anexo II		
a	?			
Cálculo da Depreciação	x	n	x/n	Anexo III
	9	50	18	12,9
Valor depreciado D:	232,48			
Valor Real R\$/m ² : 1.569,69				
Valor médio adotado para a construção como um todo: R\$463.105,66				

Portanto, o valor venal para o quiosque 3, considerando somente da área útil, admitindo uma aproximação máxima de 1%, prevista em norma, será de R\$467.740,00 (Quatrocentos e sessenta e sete mil, setecentos e quarenta reais).

6.6. Valor Locatício do Imóvel.

Segundo a vasta literatura técnica e normas da ABNT, os dois principais métodos para determinação do valor locatício de um imóvel são: Método Comparativo e Método de Renda.

Devido à particularidade do mercado imobiliário de Rio Branco, o método comparativo torna-se inviável para o objeto avaliando. Portanto, optou-se pelo Método de Renda.

Para aplicação deste método, torna-se necessário a determinação do Capital

Benfeitoria (Cb), Depreciação das Benfeitorias (Db), Capital Terreno (Ct) e Taxa de Renda (Tr).

Podemos resumir os três primeiros itens descritos em Capital Imóvel (Ci):

$$Ci = (Cb + Db) + Ct$$

Onde, Fc = fator de comercialização. Assim, conforme já calculado no item 6.5:

Ci = R\$ 384.000,00 para os Quiosques 1, 2, 5 e 7;

Ci = R\$ 467.740,00 para o Quiosque 3.

Portanto, nos resta calcular a Taxa de Renda, taxa esta que necessita de uma série de cálculos estatísticos e grande experiência e conhecimento do mercado imobiliário.

Atendendo à solicitação da Pró-Reitoria de Administração, será adotada a taxa de renda de 3,00%aa, portanto o valor do aluguel sugerido é:

$$Tr = 3,00 \% / \text{a.a} \quad \text{ou} \quad Tr = 0,2466 \% / \text{a.m}$$

Por fim, pode-se calcular o Valor Locatício para os Quiosques 1, 2, 5 e 7: Dados:

$$Ci = R\$ 384.000,00 \quad \text{e,}$$

$$Tr = 0,002466$$

Tem-se:

$$Vl = 384.000,00 \times 0,002466$$

$$Vl = R\$ 946,94$$

Para o Quiosque 3:

Dados:

$$Ci = R\$ 467.740,00 \quad \text{e,}$$

$$Tr = 0,002466$$

Tem-se:

$$Vl = 467.740,00 \times 0,002466$$

$$Vl = R\$ 1.153,45$$

Portanto, o valor locatício do imóvel, admitindo uma aproximação máxima de 1%, prevista em norma, será de R\$956,00 (Novecentos cinquenta e seis reais) para os quiosques 1, 2, 5 e 7, e de R\$ 1.165,00 (Hum mil cento e sessenta e cinco reais) para o Quiosque 3.

7. Especificação da Avaliação

7.1 Grau de Fundamentação

Conforme método e ferramentas utilizadas, a presente avaliação possui grau de fundamentação e precisão enquadrado como GRAU I.

7.2. Grau de Precisão

Conforme método e ferramentas utilizadas, a presente avaliação possui grau de fundamentação e precisão enquadrado como GRAU I.

9. Conclusão

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel o valor locatício de R\$956,00 para os Quiosque 1, 2, 5 e 7, e de R\$1.165,00 para o Quiosque 3.

Marilza Silva de Sena
Engenheira - Área: Civil

Rio Branco - AC, 15/02/2023.

Anexo I - Critério de Heidecke

Critério de Heidecke		
Estado	Ref	ESTADO DA EDIFICAÇÃO
a	1,0	Novo
b	1,5	Entre novo e regular
c	2,0	Regular
d	2,5	Entre regular e reparo simples
e	3,0	Reparo simples
f	3,5	Entre reparos simples e importantes
g	4,0	Reparo importantes
h	4,5	Entre reparos importantes e sem valor
i	5,0	Sem valor

Fonte: CEPED/UFSC (2022). Adaptado de Brasil (2018, p. 70)

Anexo II - Custo médio da construção civil - ACRE/JAN/2023

Custo médio por metro quadrado em moeda corrente e variações percentuais no mês e em 12 meses		
		Totais
Custo médio m ² - moeda corrente	Reais	1.802,17
Custo médio m ² - variação percentual em doze meses	%	10,58

Custo médio m ² - variação percentual no ano	%	0,11
Custo médio m ² - variação percentual no mês	%	0,11
Fonte: "IBGE - Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil"		

Anexo III - Tabela Depreciação Física (Critério Ross - Heidecke)

Tabela – Depreciação Física (Critério Ross-Reidecke)								
Idade em % de duração	Estado de conservação							
	a 1,0	b 1,5	c 2,0	d 2,5	e 3,0	f 3,5	g 4,0	h 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

