



**UNIVERSIDADE FEDERAL DO ACRE
CONSELHO DIRETOR**

RESOLUÇÃO CONSELHO DIRETOR Nº 58, DE 27 DE MARÇO DE 2023.

*Aprova o valor do aluguel referente à sala nº 1, ocupada, atualmente, pela Fundação de Apoio e Desenvolvimento ao Ensino, Pesquisa e Extensão Universitária no Acre, localizada no Centro de Convivência, no **Campus** Universitário de Rio Branco.*

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 23107.030954/2022-78, RESOLVE:

Art. 1º Aprovar o valor do aluguel referente à sala nº 1 (ocupada, atualmente, pela Fundação de Apoio e Desenvolvimento ao Ensino, Pesquisa e Extensão Universitária no Acre - FUNDAPE, com as coordenadas geográficas 9º 57' 20" S e 67º 51' 58" W) localizada no Centro de Convivência, no **Campus** Universitário de Rio Branco, conforme anexo único desta Resolução.

§ 1º O valor locatício da sala nº 1 referenciada no **caput** será de R\$890,00 (oitocentos e noventa reais).

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 10:25, 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



ANEXO ÚNICO A QUE SE REFERE O ART. 1º DA RESOLUÇÃO CONSELHO DIRETOR Nº 58, DE 27 DE MARÇO DE 2023.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL - SALAS 01 DO CENTRO DE CONVIVÊNCIA PARA A FUNDAPE

1. Identificação do Solicitante

O Diretor-presidente da FUNDAPE, através do processo administrativo n.º 23107.032598/2022-27 solicitou a revisão da Taxa de referência com a adoção de 3,00% para cálculo da locação do imóvel.

O Reitor substituto, Prof.º Dr.º Josimar Batista Ferreira, autorizou que seja feita a correção da avaliação adotando o percentual solicitado pela FUNDAPE para Taxa de Referência; tal autorização consta no processo administrativo nº 23017.030954/2022-78 ao qual será anexado este relatório.

2. Objetivo

Determinação do valor locatício do prédio para fins de contratação/renovação.

3. Documentação apresentada:

O Diretor de Obras e Projetos anexou ao processo 23107.016003/2022-96 o Projeto arquitetônico do Centro de Convivência, ao qual foi anexado o primeiro relatório de avaliação da edificação; não há qualquer outra informação sobre o prédio, como a planilha orçamentária nem memorial descritivo.

4. Caracterização da região e do imóvel:

O Centro de Convivência encontra-se localizado no **Campus** Universitário Rio Branco e as duas salas apresentam características comerciais, possuem sistema de abastecimento de água, coleta de lixo regular, estacionamentos próximos e com manutenção predial realizada pela PREFCAM.

O prédio encontra-se na seguinte coordenada geográfica: 9º 57' 20" S e 67º 51' 58" W; De acordo com o projeto apresentado, a edificação possui área construída de 1.203,35 m².

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 6766/79 e 9785/99, que dispõe sobre o parcelamento do solo em loteamentos e desmembramentos;
- Decreto Lei nº 9.760/46, 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 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 Correção do CUB aplicando a depreciação física.

Foi admitida uma depreciação física ao imóvel em função da idade aparente de 20 anos e considerando o estado de conservação regular (Anexo I) igual a 2,0, adotamos o coeficiente de Hoss-Heidecke (Anexo III), chegou-se ao percentual de depreciação em 29,9%, conforme indicado na planilha abaixo.

6.2 Determinação do Valor da construção e do Imóvel

Considerando que o projeto apresentado é de 2005 e não foi encontrada a planilha orçamentária utilizada na época da construção, através da área da edificação (1.203,35 m²) e do valor médio da construção civil atualizado, chegou-se ao valor de R\$ 2.168.641,27 caso a edificação fosse nova.

6.3 Valor Venal do Imóvel.

Para determinação do valor deste imóvel, chegando a uma depreciação de 29,9% de acordo com a tabela abaixo, resultando no valor de R\$ 1.520.217,53.

Método da Reprodução Utilizando a Depreciação Física- Método Ross-Heidecke
Área útil do Imóvel (m ²): 1.203,35
Coeficiente de Heidecke: 2,0 regular Anexo I
Classificação do Imóvel : Valor de mercado
Idade Aparente: 20 anos

Vida útil do Imóvel: 50 anos				
VD	1.802,17	Anexo II		
a	?			
Calculo da Depreciação	x	n	x/n	Anexo III
	20	50	40	29,9
Valor depreciado	D	538,65		
Valor Real R\$/m ²	1.263,32			
Valor médio adotado para a construção como um todo				R\$1.520.217,53

Portanto, o valor venal do imóvel, admitindo uma aproximação máxima de 1%, prevista em norma, será de R\$ 1.535.400,00 (Um milhão quinhentos e trinta e cinco mil quatrocentos reais).

6.4 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 anterior (6.4):

$$Ci = R\$ 1.535.400,00$$

Atendendo a autorização do Reitor Substituto será adotada a Taxa de renda de 3,00%aa, portanto o valor do aluguel sugerido é:

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

Por fim pode-se calcular o Valor Locatício do imóvel inteiro:

Dados:

$$Ci = R\$ 1.535.400,00 \quad \text{e,} \quad Tr = 0,002466$$

Tem-se:

$$100 = 1.535.400,00 \times 0,002466$$

$$100 = R\$ 3.786,30$$

Considerando que a sala 1 tem 127,50 m² o valor do aluguel da sala é de R\$ 882,30. Portanto o valor locatício do imóvel, admitindo uma aproximação máxima de 1%, prevista em norma, para a Sala 1 será de R\$ 890,00.

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.

8. Conclusão

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos à Sala 1 o valor de aluguel de R\$ 890,00.

Rio Branco – AC, 23/02/2023.

MARILZA SILVA DE SENA

Engenheira Civil

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

Fonte: CEPED/UFSC (2022). Adaptado de Brasil (2018, p. 72)

