



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL UNIVERSIDADE FEDERAL DE PERNAMBUCO GABINETE DO REITOR

TERMO DE CONTRATO DE CESSÃO ONEROSA DE USO DE ÁREA FÍSICA nº 022/2024

**TERMO DE CONTRATO DE CESSÃO DE
USO, A TÍTULO ONEROSO, DE ÁREA
DE IMÓVEL QUE ENTRE SI CELEBRAM
A UNIVERSIDADE FEDERAL DE
PERNAMBUCO E O CONSELHO
REGIONAL DE ENGENHARIA E
AGRONOMIA DE PERNAMBUCO**

A **Universidade Federal de Pernambuco**, com sede na Avenida Professor Moraes Rego, nº 1235, Cidade Universitária, na cidade de Recife/PE, inscrita no CNPJ sob o nº 24.134.488/0001-08, neste ato representada pelo Prof. Alfredo Macedo Gomes, Reitor, reconduzido por Decreto da Presidência da República Federativa do Brasil de 10 de outubro de 2023, publicado no Diário Oficial da União nº 195, Seção 2, p. 1 de 11 de Outubro de 2023, portador da matrícula funcional nº 1171268, doravante denominada OUTORGANTE CEDENTE, e o **Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Pernambuco (Crea-PE)**, sediada na Av Agamenon Magalhães, nº 2978 – Espinheiro – Recife PE – CEP 52.020-000 neste ato representado pelo Engenheiro Civil Adriano Antônio de Lucena, Presidente, nomeado através do Termo de Posse Lavrado no Livro 990044 as fls 83 e 84 do Livro 99004, no dia 20 de dezembro de 2023, doravante denominado simplesmente **CESSIONÁRIA**, com base no disposto na Lei n. 6.120/1974; na Lei 9.636/1998; na Lei nº 14.133/2021, suas alterações e regulamentações posteriores; no Decreto n. 3.725/2001 e na Resolução nº 05/2016 do Conselho de Administração da UFPE, ajustam o presente contrato, decorrente do Processo Administrativo nº 23076.023714/2024-74, a cessão se vincula-se ao Termo de Referência acostados aos autos do processo, que se regerá pelas seguintes cláusulas e condições.

1. CLÁUSULA PRIMEIRA – OBJETO

1.1. O presente contrato tem como **objeto a cessão onerosa de uso de área física, referente ao Bloco B do prédio da Escola de Engenharia do Recife**, localizado Rua do Hospício, 371 – Boa Vista – Recife – PE - CEP 50.050-050, medindo no total 1.326,50 m² de área útil (conforme Planta Baixa do Área – anexo I e Laudo de Avaliação, anexo II deste instrumento), pertencente à Universidade Federal de Pernambuco e registrado na SPU sob RIP nº 253100499.500-0.

2. CLÁUSULA SEGUNDA - FINALIDADE DA DESTINAÇÃO

2.1. Neste ato, a Outorgante CEDENTE formaliza a cessão das áreas constituídas pelo Bloco B do prédio da Escola de Engenharia do Recife ao Outorgado CESSIONÁRIA, que se incumbirá da administração, uso, conservação e demais responsabilidades sobre as despesas oriundas do imóvel destinado ao uso do espaço para atividades a serem desempenhadas pelo CREA/PE e pelas entidades a ele vinculadas, além de desenvolver ações que promovam a disseminação da ciência, da educação, da cultura, enquanto durar a cessão.

3. CLÁUSULA TERCEIRA – VIGÊNCIA

3.1. A vigência do contrato será pelo prazo de 120 (cento e vinte) meses, a contar da data da assinatura deste termo, incluindo o prazo para a realização da obra de reforma, podendo ser realizado novo processo de cessão com a mesma entidade, resguardando o tempo necessário à viabilização econômico-financeira do empreendimento.

4. CLÁUSULA QUARTA – DA CONTRAPRESTAÇÃO

4.1. O valor para a contraprestação mensal é de **R\$ 12.000,00 (doze mil reais)**, conforme cálculo do custo mensal de contraprestação, elaborado com base em laudo de avaliação do CREA/PE (Anexo III deste termo) e aprovado pela de Projetos e Obras da UFPE.

- a. O valor da contraprestação além de reajustado anualmente, deverá ser repactuado quando da conclusão das obras de reforma, recuperação e adequação, diante da atualização do Laudo de Avaliação Física e Valor do Imóvel e a ser realizado após o recebimento da obra;
- b. Caso o valor auferido para contraprestação na reavaliação do imóvel, após recebimento das obras, esteja inferior ao valor reajustado para contraprestação, o valor estabelecido continuará a ser o pactuado considerando o reajuste.

4.2. A contraprestação mensal deverá ser recolhida até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente, por meio de Guia de Recolhimento da União – GRU, fornecida pela Pró-Reitoria de Gestão Administrativa – PROGEST.

- a. O vencimento da primeira parcela ocorrerá no quinto dia útil do mês subsequente ao da conclusão/entrega das obras de reforma, recuperação e adequação do espaço físico concedido, bem como o BLOCO A já esteja apto a receber a implantação do Memorial de Engenharia, área contígua ao Bloco B (espaço concedido).

4.3. As regras no tocante à contraprestação estão descritas no Termo de Referência (Anexo I deste instrumento) e amparam-se na Resolução 05/2016, do Conselho de Administração da UFPE;

- a. A não observância do prazo para quitação da contraprestação mensal importará no acréscimo de multa de 10% (dez por cento) cumulada com juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês sobre a contraprestação mensal devida, ressalvados os casos fortuitos ou de força maior, devidamente comprovados e aceitos pela UFPE, conforme disposto no art. 8º, § 4º, da Resolução nº 05/2016 do Conselho de Administração da UFPE.

4.4. O pagamento poderá ser realizado através de compensação, tendo em vista os valores desembolsados pelo CREA-PE com a elaboração do projeto executivo para reforma do imóvel.

4.5. Caso haja não compensação total entre a soma dos valores mensais com o efetivamente gasto pelo CESSIONÁRIA na elaboração dos projetos executivos necessários à realização das intervenções no imóvel, este permanecerá obrigado ao pagamento citado até o final do prazo da cessão.

5. CLÁUSULA QUINTA – DO REAJUSTE

5.1. Anualmente, a contraprestação mensal será reajustada de acordo com o IPCA/IBGE, ou outro índice definido pelo Governo Federal que porventura venha a substituí-lo.

- a. Após o interregno de um ano da data da assinatura do contrato os valores iniciais da contraprestação serão reajustados, mediante a aplicação, pelo CEDENTE, do índice IPCA/IBGE acumulado no período dos últimos 12 meses.
- b. Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno mínimo de um ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.
- c. Se na ocasião do reajuste o índice não tiver ainda sido divulgado, será aplicado o último índice disponível, procedendo-se ao correspondente acerto quando de sua divulgação oficial, e imediatamente cobrada a diferença pela UFPE, ficando expresso que a CESSIONÁRIA reconhecerá dívida líquida, certa e exigível.

6. CLÁUSULA SEXTA – OBRIGAÇÕES DO CESSIONÁRIA

6.1. Utilizar a área cedida única e exclusivamente para os fins e objetivos deste instrumento;

6.2. Não desenvolver qualquer atividade poluente, que venha a prejudicar o meio ambiente e/ou terceiros, bem como os seus equipamentos e/ou instalações;

6.3. Cumprir as regras de segurança e acesso às instalações da UFPE que forem disponibilizadas;

6.4. Responsabilizar-se pelo uso dos espaços comuns, respeitando o patrimônio moral, físico e de produção intelectual, sendo responsável pelos prejuízos que der causa;

6.5. Arcar com todas as despesas referentes a danos por ela gerados à estrutura do espaço cedido durante a vigência do termo de cessão de uso;

6.6. Durante a vigência da cessão de Uso, o CESSIONÁRIA ficará responsável pela segurança, limpeza, manutenção e conservação da área;

6.6.1 As atividades concernentes à elaboração de projeto executivo da obra de reforma e recuperação do espaço físico concedido, correrão por conta da CESSIONÁRIA;

6.7. Manter em perfeito estado de conservação e limpeza o local, as dependências, instalações e equipamentos de propriedade da UFPE que estiverem sob sua guarda e

responsabilidade, obrigando-se a devolvê-los, ao término da cessão, nas mesmas condições de conservação em que os recebeu, inclusive pintura, no que couber;

6.7.1. Em caso de intervenções (reformas, ampliações, instalação de equipamentos incorporáveis ao imóvel) realizadas no imóvel por qualquer uma das partes, que impliquem em investimento incorporável ao bem, tais condições devem ser observadas e mantidas no ato de devolução.

6.8. Eventuais adequações na área deverão ser efetuadas pela CESSIONÁRIA somente após aprovação da fiscalização do UFPE;

6.9. Pagar pontualmente a contraprestação mensal, apresentando à Coordenação de Infraestrutura, Finanças e Compras e ao Gestor do Contrato, no prazo de 5 (cinco) dias úteis, após o vencimento do encargo mensal, a guia comprobatória do recolhimento efetivado; da mesma forma e prazo estipulado acima, deverá apresentar as guias com as devidas quitações das despesas com energia elétrica e água;

6.10. Desocupar a área física no prazo máximo de 60 (sessenta) dias após o término da cessão, deixando as instalações do ambiente nas mesmas condições em que o recebeu, sob pena de aplicação das penalidades administrativas, cíveis e criminais previstas no ordenamento jurídico brasileiro;

6.11. Arcar com a despesa decorrente de qualquer infração praticada por seus empregados quando da execução dos serviços objeto do contrato;

6.12. Assumir todas as responsabilidades relativas a seus empregados, inclusive para atendimento em casos de emergência por acidentes ou qualquer mal súbito;

6.13. Manter disponível para equipe de fiscalização e inspeção da UFPE ou para fiscalização externa, toda documentação, comprobatória da regularidade fiscal, trabalhista, previdenciária;

6.14. Manter durante a vigência deste termo compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de qualificação e habilitação exigidas;

6.15. Sujeitar-se-á a penalidades administrativas, cíveis e criminais o CESSIONÁRIA, seus empregados, prepostos, ou quem os representem, que infrinjam as normas sanitárias e ambientais vigentes, mormente pela degradação do ambiente, da flora e da fauna nos campos da UFPE;

6.16. Nenhum vínculo de natureza empregatícia se estabelecerá entre a Universidade Federal de Pernambuco e o CESSIONÁRIA, seus empregados, prepostos ou quem os representem;

6.17. As obrigações decorrentes da exploração do objeto deste CONTRATO são de inteira responsabilidade da CESSIONÁRIA, não cabendo à UFPE responder por compromissos assumidos por aquela ou direitos havidos de terceiros;

6.18. Oportunizar a participação em ações para a disseminação da ciência, da educação e da cultura como meios para promover o desenvolvimento sustentável do país e especialmente do Nordeste;

6.19. As despesas decorrentes de tributos e tarifas públicas, serviços ou de manutenção e conservação do imóvel, referente ao período de vigência do contrato, deverão estar quitadas no ato da devolução do imóvel ao CEDENTE, acompanhadas de comprovantes emitidos pelos responsáveis pela prestação dos serviços.

7. CLÁUSULA SÉTIMA - OBRIGAÇÕES DA UFPE

- 7.1.** Adotar as providências necessárias para o fiel cumprimento do CONTRATO;
- 7.2.** Entregar, o que se perfaz neste ato, a área concedida desimpedida de quaisquer ônus;
- 7.3.** Orientar, supervisionar e fiscalizar a cessão por meio do responsável pela fiscalização da área;
- 7.4.** Manter arquivado, junto ao CONTRATO, toda a correspondência trocada entre as partes;
- 7.5.** Notificar a CESSIONÁRIA, por escrito, sobre qualquer irregularidade que diga respeito ao CONTRATO;
- 7.6.** Manter firme e valiosa a cessão, desde que mantidas as condições pactuadas;
- 7.7.** Providenciar a publicação resumida do Contrato e de seus aditamentos, por extrato, no Diário Oficial da União;
- 7.8.** Manter arquivada, junto ao processo administrativo ao qual estará vinculado toda documentação a ele referente.

8. CLÁUSULA OITAVA – BENFEITORIAS

- 8.1.** O CESSIONÁRIA na posse e uso do bem da UFPE concedido, sem prejuízos das demais obrigações, poderá realizar obras especificadas, observando as delimitações e o prazo para sua conclusão.
- 8.2.** As benfeitorias existentes serão utilizadas de acordo com a finalidade deste CONTRATO, respondendo a CESSIONÁRIA, isoladamente, por sua manutenção e preservação, devendo serem as mesmas, juntamente com a área em que assentam, restituídas à UFPE em condições de uso idênticas às da época do recebimento, ressalvadas as modificações expressamente autorizadas por esta.
- 8.3.** Nenhuma alteração na estrutura física e planta das instalações poderá ser efetuada sem consentimento prévio e expresso da UFPE, ficando qualquer acréscimo ou melhorias realizadas pela CESSIONÁRIA incorporadas ao imóvel, sem direito a qualquer indenização ou retenção sobre o imóvel.
 - 8.3.1** As benfeitorias erigidas pela CESSIONÁRIA, com o consentimento da UFPE, incorporar-se-ão, sem quaisquer direitos de retenção sobre a área utilizada, ao patrimônio desta, findo o prazo contratual ou quando extinto este CONTRATO, devendo a UFPE indenizar a CESSIONÁRIA pelas benfeitorias úteis ou necessárias autorizadas pela primeira, consoante avaliação efetuada conjuntamente pelas partes, apenas na hipótese de extinção determinada por iniciativa da UFPE e em que a CESSIONÁRIA não tenha dado causa.

8.4. As benfeitorias e instalações realizadas no espaço físico objeto da cessão ficarão definitivamente incorporadas ao patrimônio da UFPE, conforme avaliação da Coordenação e Cadastro de Bens e Imóveis – CCBI, da SPO.

9. CLÁUSULA NONA – GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

9.1. A UNIVERSIDADE FEDERAL DE PERNAMBUCO, por meio da Pró-Reitoria de Extensão e Cultura, realizará a gestão do Contrato.

9.2. Será nomeado, para acompanhar a execução do futuro contrato, um servidor da UFPE para desempenhar as funções de Gestor de Contrato e um outro, que desempenhará as funções de fiscal técnico.

9.3. As atividades de gestão e fiscalização da execução contratual devem ser realizadas de forma preventiva, rotineira e sistemática, podendo ser exercidas por servidores, equipe de fiscalização ou único servidor, desde que, no exercício dessas atribuições, fique assegurada a distinção dessas atividades e, em razão do volume de trabalho, não comprometa o desempenho de todas as ações relacionadas à Gestão do Contrato.

9.4. O gestor e o fiscal do contrato deverão observar o modelo de gestão estabelecido nas normas pertinentes às atividades, por eles desenvolvidas, durante toda execução contratual.

9.5. A área, objeto do presente contrato, terá fiscalizações periódicas realizadas pelo gestor ou fiscal nos termos estabelecidos neste instrumento.

9.6. O CESSIONÁRIA que, diretamente ou indiretamente, por ação ou omissão, incorrer no descumprimento das obrigações previstas nas cláusulas deste contrato, será notificado pela UNIVERSIDADE FEDERAL DE PERNAMBUCO, que informará as sanções e penalidades legais, abrindo os prazos do devido processo legal, para a defesa.

10. CLÁUSULA DÉCIMA – TARIFAS DE SERVIÇOS PÚBLICOS

10.1. As tarifas referentes ao consumo de água e de energia elétrica serão de responsabilidade da CESSIONÁRIA.

10.2. A taxa do rateio mensal de ENERGIA ELÉTRICA e ÁGUA referente à área física concedida será obtida através de medidor individual a ser medido/verificado pela DMC/SINFRA e o pagamento será realizado através de GRU a ser fornecida pela Coordenação Administrativa e Financeira da PROEXC, mensalmente.

10.3. A não observância do prazo para quitação do rateio das tarifas de serviço público (água e energia elétrica), no caso de GRU emitida pela UFPE, importará no acréscimo de multa de 10% (dez por cento) cumulada com juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês sobre o valor devido.

10.4. Incumbirá ao CESSIONÁRIA o pagamento dos impostos, taxas e tarifas incidentes, ou que venham a incidir, sobre os bens ora cedidos ou sobre a sua utilização, a partir da formalização deste termo.

10.4.1. Incumbirá ao CESSIONÁRIA o pagamento percentual do rateio da TRSD municipal, equivalente a área concedida.

11. CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

11.1. Comete infração administrativa, nos termos da Lei nº 14.133, de 2021, o CESSIONÁRIA que:

- a. der causa à inexecução parcial do contrato;
- b. der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração ou ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;
- c. der causa à inexecução total do contrato;
- d. apresentar documentação falsa ou prestar declaração falsa durante a execução do contrato;
- e. praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- f. comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- g. praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

11.2. Serão aplicadas ao CESSIONÁRIA que incorrer nas infrações acima descritas as seguintes sanções:

- a. Advertência, quando o CESSIONÁRIA der causa à inexecução parcial do contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §2º, da Lei nº 14.133, de 2021);
- b. Impedimento de licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas nas alíneas “b”, “c” e “d” do subitem acima deste Contrato, sempre que não se justificar a imposição de penalidade mais grave (art. 156, § 4º, da Lei nº 14.133, de 2021);
- c. Declaração de inidoneidade para licitar e contratar, quando praticadas as condutas descritas
- d. s nas alíneas “e”, “f”, “g” e “h” do subitem acima deste Contrato, bem como nas alíneas “b”, “c” e “d”, que justifiquem a imposição de penalidade mais grave (art. 156, §5º, da Lei nº 14.133, de 2021).
- e. Multa:
 - 11.2.d.1. Compensatória, para as infrações descritas nas alíneas “e” a “g” do subitem 11.1, de 15% a 30% do valor anual da contraprestação.
 - 11.2.d.2. Compensatória, para a inexecução total do contrato prevista na alínea “c” do subitem 11.1, de 5% a 10% do valor anual da contraprestação.
- f. Para infração descrita na alínea “b” do subitem 11.1, a multa será de 5% a 10% do valor anual da contraprestação.

- g. Para infrações descritas na alínea “d” do subitem 11.1, a multa será de 10% a 20% do valor do Contrato.
 - h. Para a infração descrita na alínea “a” do subitem 11.1, a multa será de 10% a 20% do valor do Contrato, ressalvadas as seguintes infrações:
 - i. Para o atraso mensal da contraprestação após o vencimento multa compensatória de 10%, somando-se a 1% de multa moratória sobre o valor mensão da contraprestação]
- 11.3.** A aplicação das sanções previstas neste Contrato não exclui, em hipótese alguma, a obrigação de reparação integral do dano causado ao CEDENTE (art. 156, §9º, da Lei nº 14.133, de 2021)
- 11.4.** Todas as sanções previstas neste Contrato poderão ser aplicadas cumulativamente com a multa (art. 156, §7º, da Lei nº 14.133, de 2021).
- 11.5.** Antes da aplicação da multa será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação (art. 157, da Lei nº 14.133, de 2021)
- 11.6.** Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor do pagamento eventualmente devido pelo CEDENTE ao CESSIONÁRIA, além da perda desse valor, a diferença será cobrada judicialmente (art. 156, §8º, da Lei nº 14.133, de 2021).
- 11.7.** Previamente ao encaminhamento à cobrança judicial, a multa poderá ser recolhida administrativamente no prazo máximo de 30 (trinta) dias, a contar da data do recebimento da comunicação enviada pela autoridade competente.
- 11.8.** A aplicação das sanções realizar-se-á em processo administrativo que assegure o contraditório e a ampla defesa ao CESSIONÁRIA, observando-se o procedimento previsto no caput e parágrafos do art. 158 da Lei nº 14.133, de 2021, para as penalidades de impedimento de licitar e contratar e de declaração de inidoneidade para licitar ou contratar. **11.9.** Na aplicação das sanções serão considerados (art. 156, §1º, da Lei nº 14.133, de 2021):
 - a. a natureza e a gravidade da infração cometida;
 - b. as peculiaridades do caso concreto;
 - c. as circunstâncias agravantes ou atenuantes;
 - d. os danos que dela provierem para o CEDENTE;
 - e. a implantação ou o aperfeiçoamento de programa de integridade, conforme normas e orientações dos órgãos de controle.
- 11.10.** Os atos previstos como infrações administrativas na Lei nº 14.133, de 2021, ou em outras leis de licitações e contratos da Administração Pública que também sejam tipificados como atos lesivos na Lei nº 12.846, de 2013, serão apurados e julgados conjuntamente, nos mesmos autos, observados o rito procedimental e autoridade competente definidos na referida Lei (art. 159).
- 11.11.** A personalidade jurídica do CESSIONÁRIA poderá ser desconsiderada sempre que utilizada com abuso do direito para facilitar, encobrir ou dissimular a prática dos atos ilícitos previstos neste Contrato ou para provocar confusão patrimonial, e, nesse caso, todos os efeitos das

sanções aplicadas à pessoa jurídica serão estendidos aos seus administradores e sócios com poderes de administração, à pessoa jurídica sucessora ou à empresa do mesmo ramo com relação de coligação ou controle, de fato ou de direito, com o CESSIONÁRIA, observados, em todos os casos, o contraditório, a ampla defesa e a obrigatoriedade de análise jurídica prévia (art. 160, da Lei nº 14.133, de 2021)

- 11.12.** O CEDENTE deverá, no prazo máximo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de aplicação da sanção, informar e manter atualizados os dados relativos às sanções por ela aplicadas, para fins de publicidade no Cadastro Nacional de Empresas Inidôneas e Suspensas (Ceis) e no Cadastro Nacional de Empresas Punidas (Cnep), instituídos no âmbito do Poder Executivo Federal. (Art. 161, da Lei nº 14.133, de 2021)
- 11.13.** As sanções de impedimento de licitar e contratar e declaração de inidoneidade para licitar ou contratar são passíveis de reabilitação na forma do art. 163 da Lei nº 14.133/21.
- 11.14.** Os débitos do CESSIONÁRIA para com a Administração CEDENTE, resultantes de multa administrativa e/ou indenizações, não inscritos em dívida ativa, poderão ser compensados, total ou parcialmente, com os créditos devidos pelo referido órgão decorrentes deste mesmo contrato ou de outros contratos administrativos que o CESSIONÁRIA possua com o mesmo órgão ora CEDENTE, na forma da Instrução Normativa SEGES/ME nº 26, de 13 de abril de 2022.

12. CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DAS VEDAÇÕES

12.1. É vedada a transferência, locação, sublocação, cessão, subdivisão ou empréstimo da área objeto desse contrato, no todo ou parcialmente, sem expressa autorização da Administração Cedente.

13. CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA EXTINÇÃO CONTRATUAL

13.1. A cessão será extinta quando cumpridas as obrigações de ambas as partes, no prazo estabelecido neste instrumento, observada a possibilidade de formalização de outra cessão em termo próprio.

13.2. Quando a não conclusão do contrato referida no item anterior decorrer de culpa do CESSIONÁRIA:

- a. ficará ele constituído em mora, sendo-lhe aplicáveis as respectivas sanções administrativas; e
- b. poderá a Administração optar pela extinção do contrato e, nesse caso, adotará as medidas admitidas em lei para a continuidade da execução contratual.:

13.4. O contrato poderá ser extinto antes de cumpridas as obrigações nele estipuladas, ou antes do prazo nele fixado, por algum dos motivos previstos no [artigo 137 da Lei nº 14.133/21](#), bem como amigavelmente, assegurados o contraditório e a ampla defesa.

13.5. Nesta hipótese, aplicam-se também os [artigos 138 e 139](#) da mesma Lei.

13.6. A alteração social ou a modificação da finalidade ou da estrutura do CESSIONÁRIA não ensejará a extinção se não restringir sua capacidade de concluir o contrato.

13.7. Se a operação implicar mudança da pessoa jurídica CESSIONÁRIA, deverá ser formalizado termo aditivo para alteração subjetiva.

13.8. O termo de extinção, sempre que possível, será precedido:

- a. Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;
- b. Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;
- c. Indenizações e multas

13.9. A extinção do contrato não configura óbice para o reconhecimento do desequilíbrio econômico-financeiro, hipótese em que será concedida indenização por meio de termo indenizatório ([art. 131, caput, da Lei n.º 14.133, de 2021](#)).

13.10. Considerar-se-á, ainda, extinto o presente Contrato, retornando o imóvel à Outorgante CEDENTE, sem direito a qualquer indenização ao Outorgado CESSIONÁRIA, inclusive por benfeitorias realizadas, nos seguintes casos:

- a. Descumprimento ou irregularidades das cláusulas contratuais pactuadas quanto as suas aplicabilidades, especificações, projetos ou prazos;
- b. A cessão ou transferência, total ou parcial, do bem imóvel da UFPE - objeto do contrato;
- c. A não permissão de agente competente designada para acompanhar e fiscalizar a execução do contrato, assim como as de seus superiores;
- d. Atraso superior a 60 dias consecutivos ou 90 dias intercalados no período de 12 meses, dos pagamentos devidos à UFPE decorrente dos valores de retribuição devida pela utilização do imóvel;
- e. Desistência/abandono do imóvel, sem a devida comunicação à UFPE pelo CESSIONÁRIA;
- f. Por ato unilateral da UFPE;
- g. Unilateralmente pelo CESSIONÁRIA, mediante notificação à UFPE com justificativa e antecedência mínima de 60 (sessenta) dias, sujeitas às responsabilizações inerentes ao tempo de utilização do imóvel até a entrega, sem direito;
- h. Amigável, entre as partes, reduzida a termo no processo, desde que haja conveniência para a UFPE;
- i. Por via judicial;

13.10.1 Nos casos de extinção por iniciativa da UFPE, caso a CESSIONÁRIA não der causa, antes da compensação integral do valor, o CESSIONÁRIA será ressarcido com o valor restante dos gastos com benfeitorias realizadas no imóvel concedido, consoante avaliação efetuada conjuntamente pelas partes.

13.10 A indenização à CESSIONÁRIA só se aplicará, caso não tenham sido compensados das contraprestações mensais os valores investidos pela CESSIONÁRIA, ou na existência de débitos remanescente oriundos de taxas de serviços, multas ou indenizações em favor da UFPE

14. CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA - DISPOSIÇÕES FINAIS

14.1. Responderá o Outorgado CESSIONÁRIA, judicial e extrajudicialmente, por quaisquer reivindicações que venham a ser efetuadas por terceiros concernentes aos imóveis de que trata este contrato, inclusive com relação às obrigações trabalhistas e tributárias, bem como no que se refere às benfeitorias ali existentes.

15. CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DOS CASOS OMISSOS

15.1. Os casos omissos serão decididos pelo CEDENTE, segundo as disposições contidas nas Leis n. 6.120/1974; n. 9336/1998 e Decreto n. 3.725/2001, subsidiariamente a Lei n. 14.133/2021, as normas e princípios do Direito Administrativo, e demais normas federais aplicáveis.

16. CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – PUBLICAÇÃO

16.1. Incumbirá à UFPE providenciar a publicação deste instrumento, por extrato, no Diário Oficial da União, no sistema nacional de registro de contratos e no sítio oficial da Universidade Federal de Pernambuco.

17. CLÁUSULA DÉCIMA SÉTIMA – FORO

17.1. 15.1. O Foro para solucionar os litígios que decorrerem da execução deste Termo de Contrato será o da Seção Judiciária de Pernambuco - Justiça Federal.

18. CLÁUSULA DECIMA SÉTIMA – DOS ANEXOS

18.1. I – Planta Baixa do Imóvel

18.2. II – Laudo de Avaliação e Valor do Imóvel

19. CLÁUSULA DÉCIMA NONA – DAS ASSINATURAS

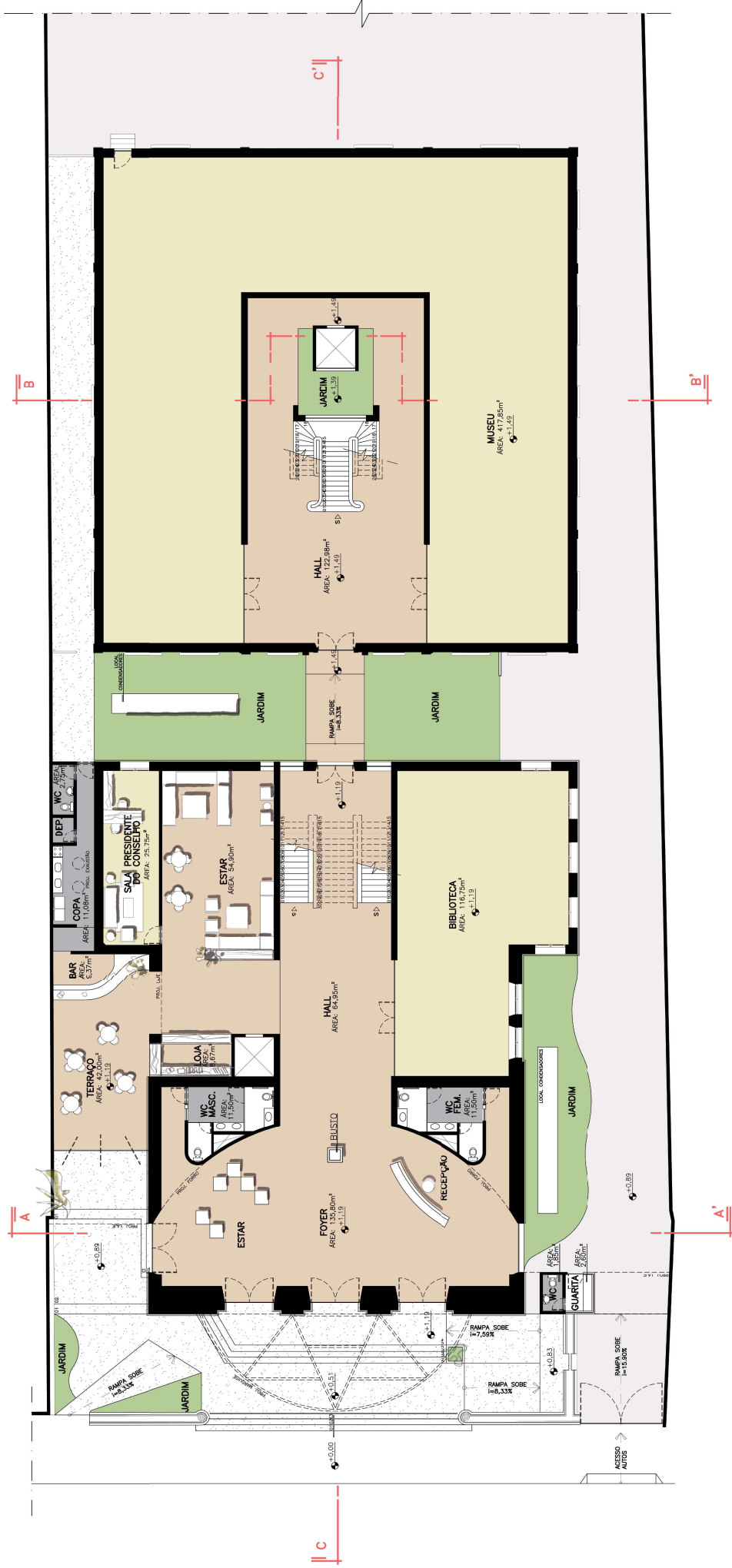
19.1. Para firmeza e validade do pactuado, o presente Termo de Contrato foi lavrado em duas (duas) vias de igual teor, que, depois de lido e achado em ordem, vai assinado pela Universidade Federal de Pernambuco, como Outorgante CEDENTE, e Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Pernambuco (Crea-PE), como Outorgado CESSIONÁRIA, por meio de seu(s) representante(s), acompanhado das testemunhas abaixo assinadas e identificadas. Assinam o presente Termo de cessão de Uso:

Recife/PE, 02 de maio de 2024.

Prof. Alfredo Macedo Gomes
Reitor da UFPE

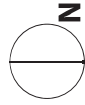
Adriano Antônio de Lucena
Presidente do CREA/PE

MEMORIAL DA ENGENHARIA



PLANTA BAIXA • TÉRREO

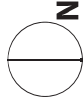
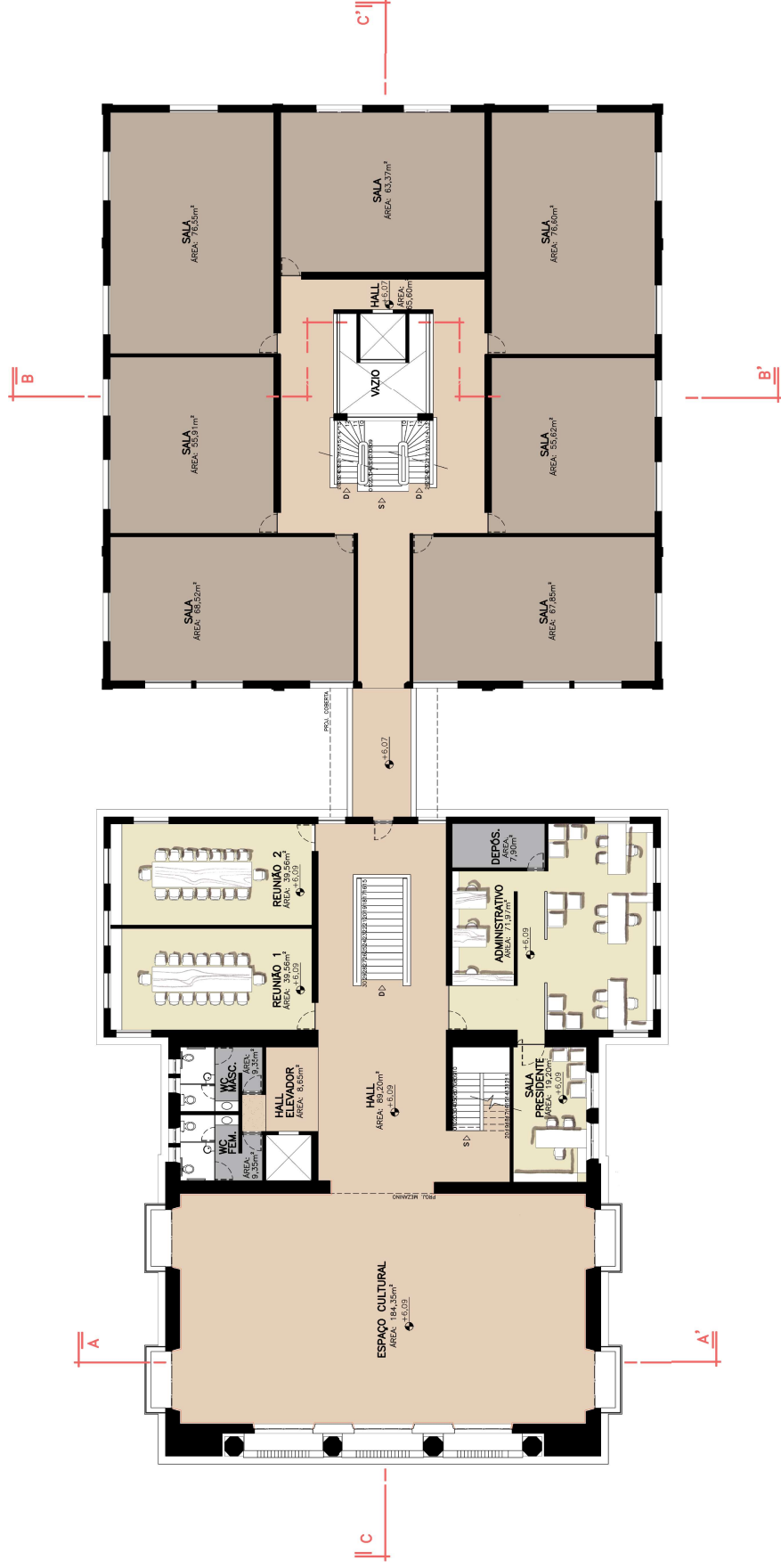
ESC.: 1/200



PONTUAL

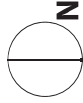
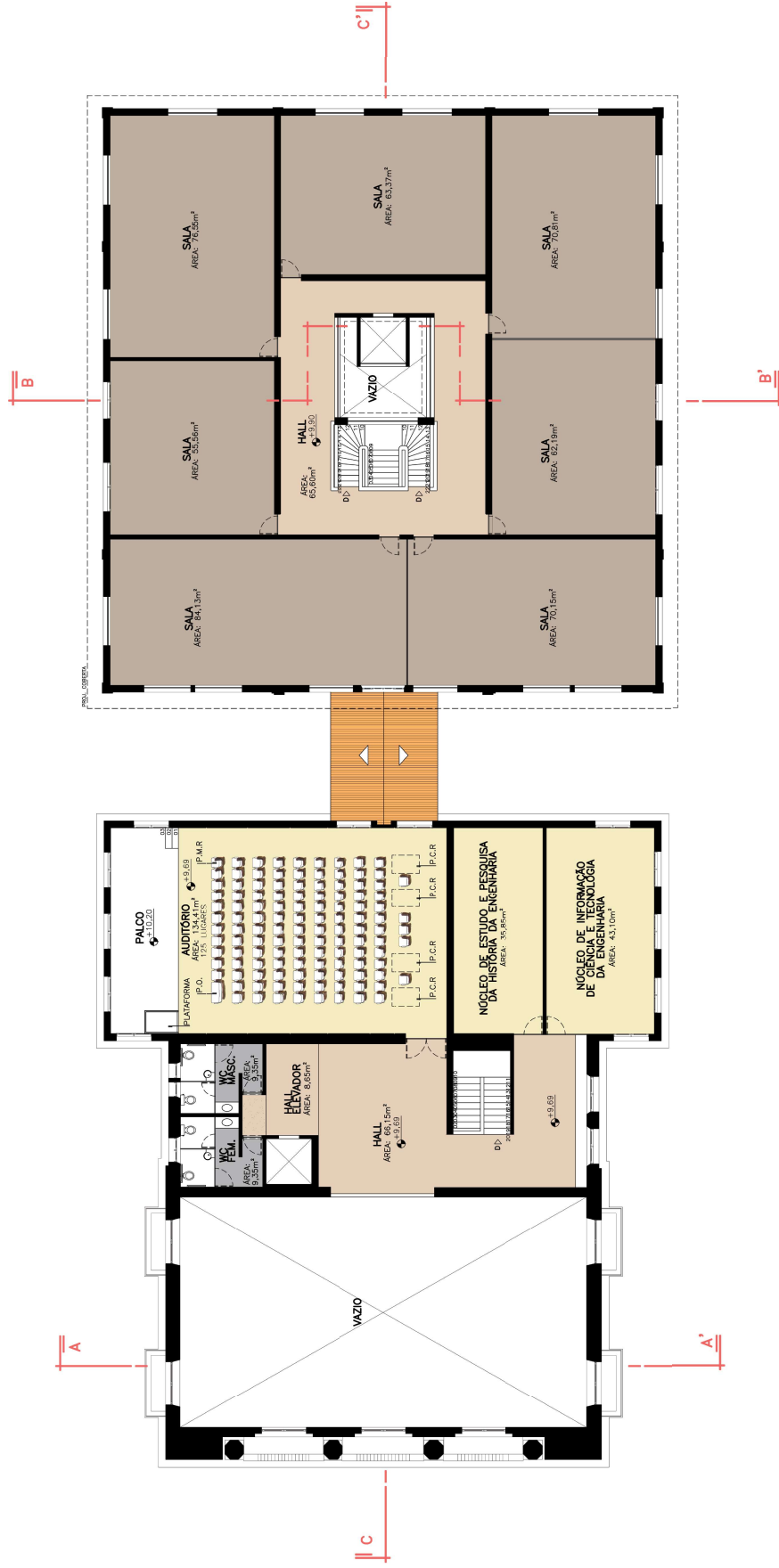
Arquitetos

MEMORIAL DA ENGENHARIA



PLANTA BAIXA • 1º PAVIMENTO
ESC.: 1/200

MEMORIAL DA ENGENHARIA



PLANTA BAIXA • 2º PAVIMENTO
ESC.: 1/200



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DE PERNAMBUCO – CREA-PE

OFÍCIO Nº 680/2023-PRE

Recife/PE, 11 de dezembro de 2023.

A Sua Magnificência o Senhor
Alfredo Macedo Gomes
Reitor da Universidade Federal de Pernambuco
Av. Prof. Moraes Rego, 1235, Cidade Universitária, Recife – PE
CEP.: 50670-901

Assunto: Envio de Laudo de Avaliação de Imóveis localizados na Rua do Hospício, Boa Vista, Recife - PE.

Magnífico Reitor,

1. Cumprimentando-o cordialmente, o Conselho Regional de Engenharia e Agronomia – Crea-PE, através do seu Presidente, o Eng. Civ. Adriano Antonio de Lucena, vem encaminhar Laudo de Avaliação de Imóveis localizados na Rua do Hospício, Boa Vista, Recife – PE (em anexo).
2. Aproveitamos o ensejo para apresentar-lhe protestos de estima e elevado respeito.

Atenciosamente,



Documento assinado digitalmente
ADRIANO ANTONIO DE LUCENA
Data: 11/12/2023 11:13:57-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

ENG.CIV. ADRIANO ANTONIO DE LUCENA
Presidente do Crea-PE



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DE PERNAMBUCO – CREA-PE

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

**- ESTIMAÇÃO DE VALOR DE MERCADO PARA LOCAÇÃO DE SALAS
COMERCIAIS, LOCALIZADOS NA ANTIGA ESCOLA DE ENGENHARIA
DA UFPE, NA RUA DO HOSPÍCIO, BOA VISTA, RECIFE/PE -**

-



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DE PERNAMBUCO – CREA-PE

1. DADOS DO INTERESSADO

1.1. INTERESSADO: CREA PERNAMBUCO, agente público interessado na estimação do valor de mercado para locação de diversas salas comerciais (a serem implantadas) localizadas na antiga Escola de Engenharia de Pernambuco/UFPE, situada à Rua do Hospício, Boa Vista, Recife/PE.

2. OBJETO DA AVALIAÇÃO

O presente Laudo Técnico de Avaliação tem como objetivo a determinação do valor de mercado para fins locativos das salas comerciais supracitadas.

3. FINALIDADE

A finalidade do presente Laudo de Avaliação é definir o valor de mercado para fins locativos das salas comerciais supracitadas, para fins administrativos diversos.

4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

- As áreas adotadas nos cálculos foram obtidas através de informações de projeto arquitetônico fornecidos pelo CREA PE;
- Tais informações de projeto representam o *lay out* de arquitetura que restará implantado após reforma à edificação;
 - No tocante aos *lay outs* projetados, um vez que os projetos de arquitetura desenvolvidos não definiram inicialmente as conformações das salas para o pavimento térreo, mas tão somente para os 1º e 2º pavimentos, ficaram definidas as seguintes premissas:
 - Para o pavimento térreo, será definida uma solução de “Sala Paradigma”, com conformação geométrica média compatível com os *lay outs* admitidos para os outros pavimentos;
 - Será estimado um custo para a recomposição das áreas privativas das salas;



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DE PERNAMBUCO – CREA-PE

- Na medida em que reste demonstrado, *à posteriori* e a qualquer tempo, qualquer tipo de discrepância de informação, de qualquer natureza, com relação a atributos e/ou características do imóvel, as estimações consignadas nesta peça técnica deverão ser, conseqüentemente, automaticamente desconsideradas, para qualquer fim;
- Por consequência, reiteramos que nesta avaliação, computamos como corretos, de boa fé e confiáveis, os elementos documentais fornecidos pelo fornecedor/proprietário do imóvel a ser locado;
- Por fugir à finalidade precípua deste trabalho, dispensamos considerações legais de mérito, concernentes a títulos, invasões, hipotecas, superposição de divisas, etc., providências estas que consideramos de caráter jurídico;
- O autor não tem no presente, nem contempla no futuro, interesse no bem avaliando, tampouco em relação ao solicitante;
- Este Laudo apresenta as condições limitativas apresentadas na introdução ou porventura, em qualquer outra parte dele que afetam as análises, opiniões ou conclusões nele contidas;
- Este laudo técnico vincula-se a PE20231045071.

5. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO

5.1. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O Bairro da Boa Vista e adjacências, representa importante polo comercial da região central do Recife. A disponibilidade de oferta de serviços, bem como comércio atacadista e varejista é bastante diversificado e plural.

O bairro ainda encontra-se transversalizado por importante artéria regional (Av. Conde da Boa Vista), que permite o acesso cotidiano da população a toda a extensão do bairro.

Trata-se de zona urbana muito adensada, composta por edificações – em sua maioria – antigas, mas que, ao longo da última década, vem sendo alvo de redefinição de suas



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DE PERNAMBUCO – CREA-PE

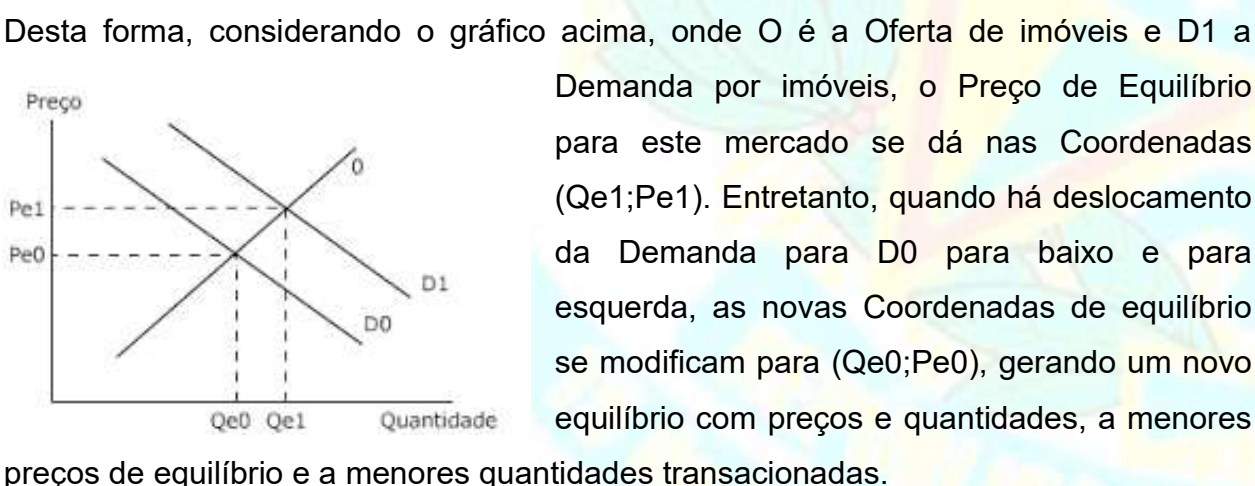
perspectivas urbanísticas, através de diversas iniciativas, tanto públicas quanto privadas.

O poder público de faz presente através de seus serviços públicos, tais como saneamento, iluminação pública, energia elétrica, transporte público e segurança pública.

5.2 DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Dentro do panorama regional em que o estado de Pernambuco se encontra, aliado ao cenário de contração econômica latente no Brasil, o mercado imobiliário local tem sofrido os reflexos das recentes medidas de austeridade impostas pelo Governo, no sentido de ajustar fiscalmente as contas e os gastos públicos.

Isto denota, em última análise, deslocamento da demanda agregada por imóveis, fato este que, dada a estaticidade de curto prazo dos estoques de imóveis da cidade, gera uma desvalorização potencial do preço deste produto, conforme análise gráfica de estática comparativa que se segue:



No tocante a especificidade do avaliando em análise, consideramos sua liquidez baixa, tendo em vista o próprio cenário de contração macroeconômica acima descrita.



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DE PERNAMBUCO – CREA-PE

Reforça nossa impressão de horizonte de liquidez incerta de médio prazo, para fins desta análise, conjuntura esta advinda da pandemia que assolou de forma global as economias, devendo este cenário macroeconômico ser considerado, inclusive para fins de valoração não apenas deste, mas de qualquer Ativo Imobiliário a ser avaliado.

6.0 METODOLOGIA EMPREGADA

Método empregado: **Comparativo Direto de Dados de Mercado.**

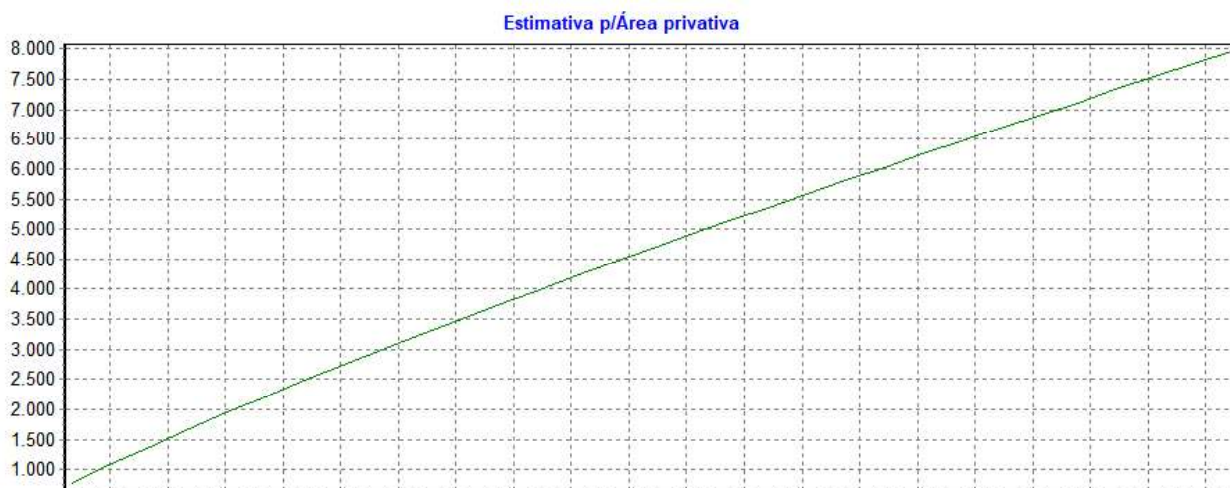
PESQUISA DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS

Para obter o valor locativo de mercado dos ativos imobiliários em questão através de regressão linear e inferência estatística, foi desenvolvido modelo matemático/estatístico, contando com 21 elementos efetivamente utilizados, atendendo os preceitos da NBR 14.653-2, sendo considerada uma variável dependente, **Valor Total** (R\$), em função das seguintes variáveis independentes:

DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS/ANÁLISE DE SENSIBILIDADE

- **Área Privativa:** Variável independente quantitativa. Corresponde à área construída privativa do imóvel expressa em m².

Amplitude: 27 m² – 429 m²





SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DE PERNAMBUCO – CREA-PE

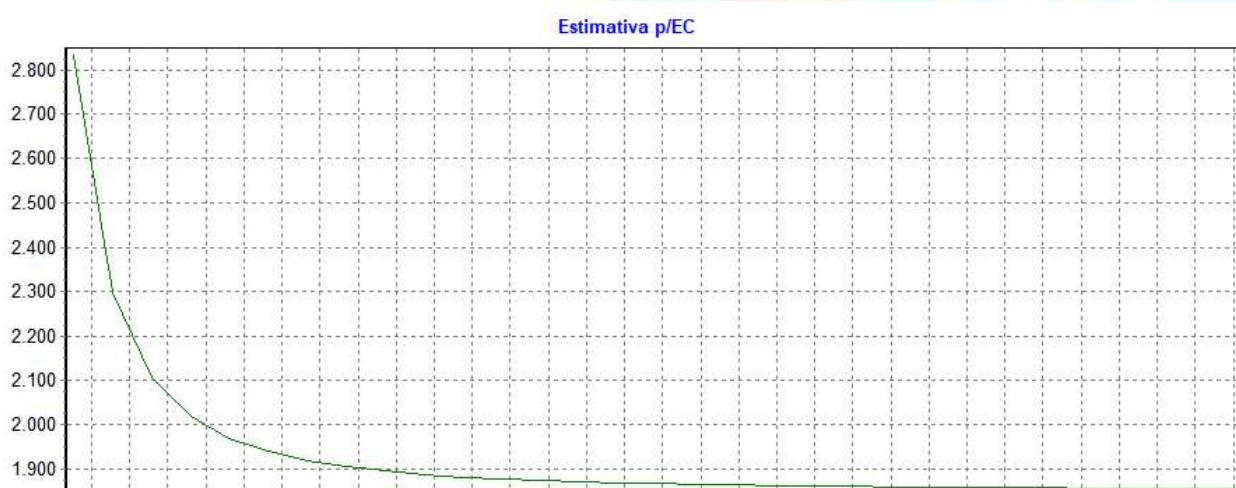
- **EC – ESTADO DE CONSERVAÇÃO:** Variável independente, dicotômica, que informa se o estado de conservação de cada dado, a partir da seguinte escala

Depreciação Física - Heidecke

Estado	Condições Físicas	Coeficiente C
Estado 1	Novo	0,00%
Estado 1,5	Entre novo e regular	0,32%
Estado 2,0	Regular	2,52%
Estado 2,5	Entre regular e reparos simples	8,09%
Estado 3	Reparos simples	18,10%
Estado 3,5	Entre reparos simples e importantes	33,20%
Estado 4	Reparos importantes	52,60%
Estado 4,5	Entre reparos importantes e sem valor	75,20%
Estado 5	Sem valor	100,00%

de Heidecke:

Amplitude: 2,52% – 33,2%





SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DE PERNAMBUCO – CREA-PE

Renda: Variável independente, *proxy*, que informa a renda setorial (IBGE) referente a localização de dado, a partir da seguinte escala:

Amplitude: R\$ 1.485,01 – R\$ 6.720,56



ESTIMATIVA DE VALOR DE MERCADO

1º PAVIMENTO							
SALA	ÁREA (M ²)	EC	RENDA	V. MERCADO	P. TOTAL	P. ADOTADO	P. UNIT ADOTADO
1	67,84	33,20%	R\$ 2.614,47	R\$ 1.382,60	R\$ 1.175,21	R\$ 1.170,00	R\$ 17,25
2	55,62	33,20%	R\$ 2.614,47	R\$ 1.169,56	R\$ 994,13	R\$ 1.000,00	R\$ 17,98
3	76,61	33,20%	R\$ 2.614,47	R\$ 1.531,72	R\$ 1.301,96	R\$ 1.300,00	R\$ 16,97
4	63,45	33,20%	R\$ 2.614,47	R\$ 1.306,82	R\$ 1.110,80	R\$ 1.100,00	R\$ 17,34
5	76,55	33,20%	R\$ 2.614,47	R\$ 1.530,71	R\$ 1.301,10	R\$ 1.300,00	R\$ 16,98
6	55,91	33,20%	R\$ 2.614,47	R\$ 1.174,70	R\$ 998,50	R\$ 1.000,00	R\$ 17,89
7	68,53	33,20%	R\$ 2.614,47	R\$ 1.394,43	R\$ 1.185,27	R\$ 1.180,00	R\$ 17,22

TOTAL 1 R\$ 8.050,00

2º PAVIMENTO							
SALA	ÁREA (M ²)	EC	RENDA	V. MERCADO	P. TOTAL	P. ADOTADO	P. UNIT ADOTADO
1	70,09	33,20%	R\$ 2.614,47	R\$ 1.421,13	R\$ 1.207,96	R\$ 1.200,00	R\$ 17,12
2	62,05	33,20%	R\$ 2.614,47	R\$ 1.282,49	R\$ 1.090,12	R\$ 1.100,00	R\$ 17,73
3	70,82	33,20%	R\$ 2.614,47	R\$ 1.433,59	R\$ 1.218,55	R\$ 1.220,00	R\$ 17,23
4	63,35	33,20%	R\$ 2.614,47	R\$ 1.305,09	R\$ 1.109,33	R\$ 1.110,00	R\$ 17,52
5	77,00	33,20%	R\$ 2.614,47	R\$ 1.538,29	R\$ 1.307,55	R\$ 1.300,00	R\$ 16,88
6	55,56	33,20%	R\$ 2.614,47	R\$ 1.168,50	R\$ 993,23	R\$ 1.000,00	R\$ 18,00
7	84,14	33,20%	R\$ 2.614,47	R\$ 1.657,62	R\$ 1.408,98	R\$ 1.400,00	R\$ 16,64

TOTAL 2 R\$ 8.330,00



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DE PERNAMBUCO – CREA-PE

Para fins de estimação do *lay out* do pavimento térreo, foi adotada uma “Sala Paradigma” com área equivalente a 80% da média das áreas adotadas para os outros pavimentos. Desta forma temos que:

	SALA	ÁREA (M ²)
1º PAVIMENTO	1	67,84
	2	55,62
	3	76,61
	4	63,45
	5	76,55
	6	55,91
	7	68,53
2º PAVIMENTO	8	70,09
	9	62,05
	10	70,82
	11	63,35
	12	77,00
	13	55,56
	14	84,14
	MÉDIA	67,68
	80% MÉDIA	54,14

Logo projetando para o pavimento térreo a mesma quantidade de salas disposta nos outros pavimentos, temos que:

PAVIMENTO TÉRREO							
SALA	ÁREA (M ²)	EC	RENDIA	V. MERCADO	P. TOTAL	P. ADOTADO	P. UNIT ADOTADO
1	54,14	33,20%	R\$ 2.614,47	R\$ 1.143,29	R\$ 971,80	R\$ 972,00	R\$ 17,95
2	54,14	33,20%	R\$ 2.614,47	R\$ 1.143,29	R\$ 971,80	R\$ 972,00	R\$ 17,95
3	54,14	33,20%	R\$ 2.614,47	R\$ 1.143,29	R\$ 971,80	R\$ 972,00	R\$ 17,95
4	54,14	33,20%	R\$ 2.614,47	R\$ 1.143,29	R\$ 971,80	R\$ 972,00	R\$ 17,95
5	54,14	33,20%	R\$ 2.614,47	R\$ 1.143,29	R\$ 971,80	R\$ 972,00	R\$ 17,95
6	54,14	33,20%	R\$ 2.614,47	R\$ 1.143,29	R\$ 971,80	R\$ 972,00	R\$ 17,95
7	54,14	33,20%	R\$ 2.614,47	R\$ 1.143,29	R\$ 971,80	R\$ 972,00	R\$ 17,95
TOTAL 3						R\$ 6.804,00	



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DE PERNAMBUCO – CREA-PE

Com relação à utilização do Campo de Arbítrio, cabem as seguintes observações:

- A. Estimou-se uma desvalorização da estimativa de valor de mercado (-15%), em função dos seguintes aspectos:
- a. Utilização de dados de oferta na composição da pesquisa de mercado;
 - b. Dentre os dados coletados, a fronteira amostral da variável Estado de Conservação informa 33,2%. Desta forma, por entendermos que a condição de estado de conservação dos avaliandos é pior do que o limite amostral referente ao espaço amostral, esta diferença de estimação foi contemplada através do campo de arbítrio;
 - c. É importante ressaltar que a condição singular dos avaliandos em análise, no que se refere ao estado geral de conservação, reduz a condição de liquidez destes avaliandos, aspecto este considerando na composição do campo de arbítrio.



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DE PERNAMBUCO – CREA-PE

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

Neste Laudo Técnico de Avaliações foram alcançados o grau II de Fundamentação e o grau II de Precisão para o MCDDM. (Método Comparativo Direto de Dados de Mercado). Tabela de Graus de Fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear:

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	I
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	II
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	I
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	III
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	II
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DE PERNAMBUCO – CREA-PE

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DO LAUDO

GRAUS	III	II	I	SOMA
PONTOS MÍNIMOS	16	10	6	12
ITENS OBRIGATÓRIOS	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DO LAUDO				II

GRAU DE PRECISÃO DO LAUDO

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80%, em torno do valor central da estimativa	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50\%$
GRAU DE PRECISÃO DO LAUDO			II



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DE PERNAMBUCO – CREA-PE

CONSIDERAÇÕES GERAIS EM RELAÇÃO AO VALOR DE MERCADO ESTIMADO

Em função da condição singular dos avaliandos, no tocante à degradação destes, seguem algumas observações:

- A utilização destes avaliandos deverá ser precedida de intervenções de engenharia que reestabeleçam a sua condição de uso;
- Ainda que este não seja o objeto da contratação para o qual esta peça técnica seja utilizada, na medida em que os valores de mercado adotados estão intimamente relacionados ao mercado locativo de referência, as práticas e dinâmicas deste mercado são - inexoravelmente – elementos balizadores, tanto da estimação dos valores de mercado, quanto nos ajustes comerciais necessários e garantidores desta dinâmica de mercado corrente;
- Desta forma, para fins de ajuste das condições de mercado as quais os avaliandos em questão encontram-se efetivamente expostos, construiremos o seguinte cenário paradigma de referência (contratualmente projetado par este caso concreto), para fins de estimação da influência da necessidade de reformas a serem realizadas no conjunto de avaliandos, nos ajustes aos seus valores locativos de mercado, anteriormente estimados:
 - **CENÁRIO PARADIGMA:**
 - PRAZO DE CONTRATO – 60 meses;
 - ORÇAMENTO ESTIMADO PARA AS INTERVENÇÕES – R\$ 671.784,94 (**valor a ser demonstrado a seguir**);
 - Usualmente, na contratação de espaços comerciais com necessidade de reforma, a negociação entre as partes interessadas acorda que o valor das reformas realizadas pelo locatário será descontado dos valores de aluguel, como forma de viabilização das intervenções necessárias;



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DE PERNAMBUCO – CREA-PE

- Desta forma, foram estimados os seguintes custos de intervenção, levando em consideração uma sala hipotética de 70 m²:

SALA HIPOTÉTICA (7 X 10) M ²	70
ÁREA DE PISO	70
ÁREA DE FORRO	70
ÁREA DE PAREDE (H = 3,5M)	119

ORÇAMENTO PARA RECOMPOSIÇÃO DA SALA HIPOTÉTICA

SERVIÇOS	UNIDADE	QUANT	P.UNIT	P. TOTAL
DEMOLIÇÃO	M ²	140	40	R\$ 5.600,00
PISO	M ²	70	150	R\$ 10.500,00
FORRO	M ²	70	130	R\$ 9.100,00
PINTURA	M ²	119	50	R\$ 5.950,00
AR/PORTAS	UM	1	4300	R\$ 4.300,00
TOTAL				R\$ 35.450,00
CUSTO UNIT				R\$ 506,43

Assim, através da aplicação do referido cenário paradigma proposto, foi estimada a realização das reformas necessárias, diluindo o impacto destes custos ao longo do contrato, para fins de definição dos novos valores de aluguel, em função dos valores inicialmente estimados:

ORÇAMENTO DA REFORMA	R\$ 671.784,94
PRAZO CONTRATUAL (MESES)	60
CUSTO DILUÍDO PELO PRAZO CONTRATUAL	R\$ 11.196,42

Cumpramos ressaltar que o orçamento estimado da reforma (R\$ 671.784,94) deriva do produto entre a taxa de custo unitário anteriormente demonstrado (R\$ 506,43) e a soma das áreas das 21 salas implantadas nos 3 pavimentos aqui analisados (1.326,51 m²). Importante notar que, para fins de definição dos valores de aluguel a serem adotados, os valores orçados para as intervenções serão distribuídos ao longo do prazo contratual, sendo estes valores descontados dos valores dos aluguéis de casa uma das salas.



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DE PERNAMBUCO – CREA-PE

1º PAVIMENTO					
SALA	ÁREA (M ²)	P. ADOTADO	REPRESENTATIVIDADE NO CONTRATO	CUSTO DILUÍDO PELO PRAZO CONTRATUAL (PROPORCIONAL)	P. TOTAL APÓS AJUSTE
1	67,84	R\$ 1.170,00	5,05%	R\$ 565,04	R\$ 604,96
2	55,62	R\$ 1.000,00	4,31%	R\$ 482,94	R\$ 517,06
3	76,61	R\$ 1.300,00	5,61%	R\$ 627,82	R\$ 672,18
4	63,45	R\$ 1.100,00	4,74%	R\$ 531,23	R\$ 568,77
5	76,55	R\$ 1.300,00	5,61%	R\$ 627,82	R\$ 672,18
6	55,91	R\$ 1.000,00	4,31%	R\$ 482,94	R\$ 517,06
7	68,53	R\$ 1.180,00	5,09%	R\$ 569,87	R\$ 610,13
TOTAL 1				R\$	4.162,36

2º PAVIMENTO					
SALA	ÁREA (M ²)	P. ADOTADO	REPRESENTATIVIDADE NO CONTRATO	CUSTO DILUÍDO PELO PRAZO CONTRATUAL (PROPORCIONAL)	P. TOTAL APÓS AJUSTE
1	70,09	R\$ 1.200,00	5,18%	R\$ 579,52	R\$ 620,48
2	62,05	R\$ 1.100,00	4,74%	R\$ 531,23	R\$ 568,77
3	70,82	R\$ 1.220,00	5,26%	R\$ 589,18	R\$ 630,82
4	63,35	R\$ 1.110,00	4,79%	R\$ 536,06	R\$ 573,94
5	77,00	R\$ 1.300,00	5,61%	R\$ 627,82	R\$ 672,18
6	55,56	R\$ 1.000,00	4,31%	R\$ 482,94	R\$ 517,06
7	84,14	R\$ 1.400,00	6,04%	R\$ 676,11	R\$ 723,89
TOTAL 2				R\$	4.307,13

PAVIMENTO TÉRREO					
SALA	ÁREA (M ²)	P. ADOTADO	REPRESENTATIVIDADE NO CONTRATO	CUSTO DILUÍDO PELO PRAZO CONTRATUAL (PROPORCIONAL)	P. TOTAL APÓS AJUSTE
1	54,14	R\$ 972,00	4,19%	R\$ 469,41	R\$ 502,59
2	54,14	R\$ 972,00	4,19%	R\$ 469,41	R\$ 502,59
3	54,14	R\$ 972,00	4,19%	R\$ 469,41	R\$ 502,59
4	54,14	R\$ 972,00	4,19%	R\$ 469,41	R\$ 502,59
5	54,14	R\$ 972,00	4,19%	R\$ 469,41	R\$ 502,59
6	54,14	R\$ 972,00	4,19%	R\$ 469,41	R\$ 502,59
7	54,14	R\$ 972,00	4,19%	R\$ 469,41	R\$ 502,59
TOTAL 3				R\$	3.518,10

TOTAL 1 + 2 + 3 AJUSTADOS R\$ 11.987,58
TOTAL 1 + 2 + 3 AJUSTADOS/ADOTADO R\$ 12.000,00

Por fim, reforça-se que o valor do orçamento estimado (R\$ 671.784,94) não deve se confundir com o valor do aporte a ser realizado pelo CREA PE (R\$ 605.000,00). O primeiro valor vincula-se com a construção de uma condição materialmente usual de reforma das salas, estando este vinculado as premissas estabelecidas, no âmbito desta peça técnica. Por outro lado, o valor do aporte mencionado acima, não guarda vínculo material com nenhuma das premissas/hipóteses estabelecidas por este estudo.



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DE PERNAMBUCO – CREA-PE

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

Neste Laudo Técnico de Avaliações foram alcançados o grau II de Fundamentação e o grau I de Precisão para o MCDDM. (Método Comparativo Direto de Dados de Mercado). Tabela de Graus de Fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear:

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	II
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	I
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	I
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	III
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	II
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	III



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DE PERNAMBUCO – CREA-PE

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DO LAUDO

GRAUS	III	II	I	SOMA
PONTOS MÍNIMOS	16	10	6	12
ITENS OBRIGATÓRIOS	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DO LAUDO				II

GRAU DE PRECISÃO DO LAUDO

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80%, em torno do valor central da estimativa	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$< 50\%$
GRAU DE PRECISÃO DO LAUDO			I



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DE PERNAMBUCO – CREA-PE

7.0 CONCLUSÃO

Tendo em vista todas as informações consignadas neste laudo, os parâmetros normativos e os tratamentos estatísticos inferenciais aplicados sobre os dados de mercado, os valores determinados foram os supracitados.

Ressalva-se que, os avaliandos em estudo, tendo em vista a vistoria e as observações “*in loco*”, apresenta liquidez baixa, com consequente condição de locação baixa, a nosso sentir, principalmente tendo em vista os cenários aqui já traçados.

Para fins deste trabalho, observa-se a seguintes estimação adotada:

VALOR LOCATIVO DE MERCADO PARA TODAS AS SALAS
- R\$ 12.000,00 (DOZE MIL REAIS) -

Este é o Laudo.



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DE PERNAMBUCO – CREA-PE

LOCAL E DATA DO LAUDO

Recife, 28 de novembro de 2023

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Assinatura manuscrita em tinta preta, apresentando uma letra 'L' estilizada e uma 'R' cursiva.

Eng. Civil Leonardo Coimbra da Silva Raposo
Gerente Administrativo CREA PE – GAD
CREA 35.074 D/PE

ANEXOS

- A. Fotos;
- B. Pesquisa de valores;
- C. Tratamento Estatístico;



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DE PERNAMBUCO – CREA-PE

ANEXO A – FOTOS

FOTO 01 – ACESSO



FOTO 02 – FORRO DEGRADADO





SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DE PERNAMBUCO – CREA-PE

FOTO 03 – SALAS COM NECESSIDADE DE INTERVENÇÃO



FOTO 04 – FORRO DEMOLIDO





SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DE PERNAMBUCO – CREA-PE

FOTO 05 – SALAS COM NECESSIDADE DE INTERVENÇÃO



FOTO 06 – SALA EM MELHOR ESTADO





SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DE PERNAMBUCO – CREA-PE

ANEXO B – PESQUISA DE VALORES

DATA DA PESQUISA		31/10/2023	TELEFONE	ENDEREÇO	BASE DE DADOS				
ÍNDICE	LINK				CONTRATO	ÁREA PRIVATIVA	EC	RENTA	PREÇO TOTAL
1	https://www.viva.rei.com.br/moneda/a-compra-de-baixas-baixas-rentes-com-ajuste-5100-valor-83140000-12-305512483/	ALENCAR IMÓVEIS	962310310	ED. SÃO CRISTÓVÃO/RUA DA ALCOBA, 235 - BOA VISTA	55	-0,49% 23,9202	R\$ 3.013,41	R\$ 1.750,00	R\$ 31,82
2	https://www.viva.rei.com.br/moneda/a-compra-de-baixas-baixas-rentes-com-ajuste-5100-valor-83140000-12-305512483/	GILVAN BEZERRA DE ARTIMATEIA	968539917	Rua José de Alencar, 676 - Boa Vista	35	18,10%	R\$ 2.899,10	R\$ 1.500,00	R\$ 42,86
3	https://www.viva.rei.com.br/moneda/a-compra-de-baixas-baixas-rentes-com-ajuste-5100-valor-83140000-12-305512483/	NE CONNECTION	961809289	Avenida Lins Pelt, 100 - Boa Vista	29	8,09%	R\$ 6.115,05	R\$ 2.775,00	R\$ 75,00
4	https://www.viva.rei.com.br/moneda/a-compra-de-baixas-baixas-rentes-com-ajuste-5100-valor-83140000-12-305512483/	Âncora Imobiliária Ltda	21233333	Rua Censário Pires, 234 - Boa Vista	40	18,10%	R\$ 2.598,19	R\$ 650,00	R\$ 16,25
5	https://www.viva.rei.com.br/moneda/a-compra-de-baixas-baixas-rentes-com-ajuste-5100-valor-83140000-12-305512483/	MELLO & GARCIA IMÓVEIS LTDA-ME	969434289	Rua da Aurora, 295 - Boa Vista	40	33,20%	R\$ 3.013,41	R\$ 1.200,00	R\$ 30,00
6	https://www.viva.rei.com.br/moneda/a-compra-de-baixas-baixas-rentes-com-ajuste-5100-valor-83140000-12-305512483/	Âncora Imobiliária Ltda	21233333	Rua Censário Pires, 234 - Boa Vista	60	18,10%	R\$ 2.598,19	R\$ 1.200,00	R\$ 20,00
7	https://www.viva.rei.com.br/moneda/a-compra-de-baixas-baixas-rentes-com-ajuste-5100-valor-83140000-12-305512483/	MSI Marcelo Simões Imobiliária	968698989	Rua da Aurora, 127 - Boa Vista	30	18,10%	R\$ 2.502,53	R\$ 467,00	R\$ 15,57
8	https://www.viva.rei.com.br/moneda/a-compra-de-baixas-baixas-rentes-com-ajuste-5100-valor-83140000-12-305512483/	Âncora Imobiliária Ltda	21233333	Avenida Conde da Boa Vista, 121	38	18,10%	R\$ 2.502,53	R\$ 1.000,00	R\$ 26,32
9	https://www.viva.rei.com.br/moneda/a-compra-de-baixas-baixas-rentes-com-ajuste-5100-valor-83140000-12-305512483/	Avellar Imóveis Ltda ME	962959399	Rua do Giriquil, 140 - Boa Vista	28	18,10%	R\$ 2.598,19	R\$ 700,00	R\$ 25,00
10	https://www.viva.rei.com.br/moneda/a-compra-de-baixas-baixas-rentes-com-ajuste-5100-valor-83140000-12-305512483/	A. Oliveira	966726340	Avenida Conde da Boa Vista, 514 - Boa Vista	34	8,09%	R\$ 2.614,47	R\$ 800,00	R\$ 23,53
11	https://www.viva.rei.com.br/moneda/a-compra-de-baixas-baixas-rentes-com-ajuste-5100-valor-83140000-12-305512483/	Diego Oliveira	967123551	Avenida Conde da Boa Vista, 50 - Boa Vista	38	18,10%	R\$ 3.013,41	R\$ 800,00	R\$ 21,05
12	https://www.viva.rei.com.br/moneda/a-compra-de-baixas-baixas-rentes-com-ajuste-5100-valor-83140000-12-305512483/	INOCOOP CAPIBARIBE LTDA	96134934	Avenida Conde da Boa Vista, 1410 - Boa Vista	65	2,52%	R\$ 4.038,70	R\$ 2.500,00	R\$ 38,46
13	https://www.viva.rei.com.br/moneda/a-compra-de-baixas-baixas-rentes-com-ajuste-5100-valor-83140000-12-305512483/	Avellar Imóveis Ltda ME	962959399	Avenida João de Barros, 434 - Boa Vista	38	8,09%	R\$ 6.720,56	R\$ 2.219,00	R\$ 58,39
14	https://www.viva.rei.com.br/moneda/a-compra-de-baixas-baixas-rentes-com-ajuste-5100-valor-83140000-12-305512483/	ABITAL IMOBILIÁRIA	967573634	Rua Siqueira Campos, 251 - Santo Antônio	40	18,10%	R\$ 1.485,01	R\$ 900,00	R\$ 22,50
15	https://www.viva.rei.com.br/moneda/a-compra-de-baixas-baixas-rentes-com-ajuste-5100-valor-83140000-12-305512483/	AMÉRICO MIRANDA	969746882	Ed. Olimpia, Rua do Hóspicio, Boa Vista	37	33,20%	R\$ 2.071,05	R\$ 1.800,00	R\$ 48,65
16	https://www.viva.rei.com.br/moneda/a-compra-de-baixas-baixas-rentes-com-ajuste-5100-valor-83140000-12-305512483/	GERALDO VIEIRA	969960275	Rua José de Alencar, 140-Boa Vista	27	8,09%	R\$ 2.598,19	R\$ 700,00	R\$ 25,93
17	https://www.viva.rei.com.br/moneda/a-compra-de-baixas-baixas-rentes-com-ajuste-5100-valor-83140000-12-305512483/	REMAX GENEIS	973409263	Avenida Conde da Boa Vista, 1295 - Boa Vista	200	18,10%	R\$ 2.598,19	R\$ 5.000,00	R\$ 25,00
18	https://www.viva.rei.com.br/moneda/a-compra-de-baixas-baixas-rentes-com-ajuste-5100-valor-83140000-12-305512483/	LUIS FILGUEIRA	966345450	Rua Talma, 265 - Boa Vista	27	2,52%	R\$ 1.600,00	R\$ 5.000,00	R\$ 185,19
19	https://www.viva.rei.com.br/moneda/a-compra-de-baixas-baixas-rentes-com-ajuste-5100-valor-83140000-12-305512483/	DIOGO OLIVEIRA	967123551	Avenida Conde da Boa Vista, 50 - Boa Vista	38	18,10%	R\$ 3.013,41	R\$ 800,00	R\$ 21,05
20	https://www.viva.rei.com.br/moneda/a-compra-de-baixas-baixas-rentes-com-ajuste-5100-valor-83140000-12-305512483/	TOCCA ONZE IMOBILIÁRIA	32994956	Av. João de Barros, 805 - Boa Vista	105	2,52%	R\$ 4.957,05	R\$ 6.000,00	R\$ 57,14
21	https://www.viva.rei.com.br/moneda/a-compra-de-baixas-baixas-rentes-com-ajuste-5100-valor-83140000-12-305512483/	INOCOOP CAPIBARIBE LTDA	96134934	Avenida Conde da Boa Vista, 1410 - Boa Vista	140	8,09%	R\$ 4.038,70	R\$ 6.500,00	R\$ 46,43
22	https://www.viva.rei.com.br/moneda/a-compra-de-baixas-baixas-rentes-com-ajuste-5100-valor-83140000-12-305512483/	Âncora Imobiliária Ltda	21233333	Rua Censário Pires, 234 - Boa Vista	210	8,09%	R\$ 2.598,19	R\$ 2.800,00	R\$ 13,33
23	https://www.viva.rei.com.br/moneda/a-compra-de-baixas-baixas-rentes-com-ajuste-5100-valor-83140000-12-305512483/	NE CONNECTION	961809289	Avenida Conde da Boa Vista, 1800 - Boa Vista	429	2,52%	R\$ 2.232,15	R\$ 12.000,00	R\$ 27,97



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DE PERNAMBUCO – CREA-PE

ANEXO C – RELATÓRIO DE TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Relatório Estatístico - Regressão Linear

Modelo:

ALUGUEL SALAS EPP

Data de referência:

domingo, 12 de novembro de 2023

Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	8
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	23
Dados utilizados no modelo:	21

Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,9239079 / 0,9709056
Coeficiente de determinação:	0,8536057
Fisher - Snedecor:	33,04
Significância do modelo (%):	0,01

Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	71%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	95%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	95%

Outliers do modelo de regressão:

Quantidade de outliers:	1
% de outliers:	4,76%



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DE PERNAMBUCO – CREA-PE

Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	11,632	3	3,877	33,042
Não Explicada	1,995	17	0,117	
Total	13,627	20		

Equação de regressão:

$$\ln(\text{Valor total}) = +3,611332082 + 0,8425232491 * \ln(\text{Área privativa}) + 2,665983322E-008 * \text{Renda}^2 + 2,700832417 / \text{EC}^2$$

Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área privativa	$\ln(x)$	6,61	0,01
Renda	x^2	3,22	0,50
EC	$1/x^2$	1,50	15,13
Valor total	$\ln(y)$	7,02	0,01

Correlações Parciais:

Correlações parciais para Área privativa	Isoladas	Influência
Renda	-0,10	0,64
EC	0,55	0,01
Valor total	0,84	0,85

Correlações parciais para Renda	Isoladas	Influência
EC	0,23	0,05
Valor total	0,29	0,62

Correlações parciais para EC	Isoladas	Influência
Valor total	0,68	0,34



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DE PERNAMBUCO – CREA-PE

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

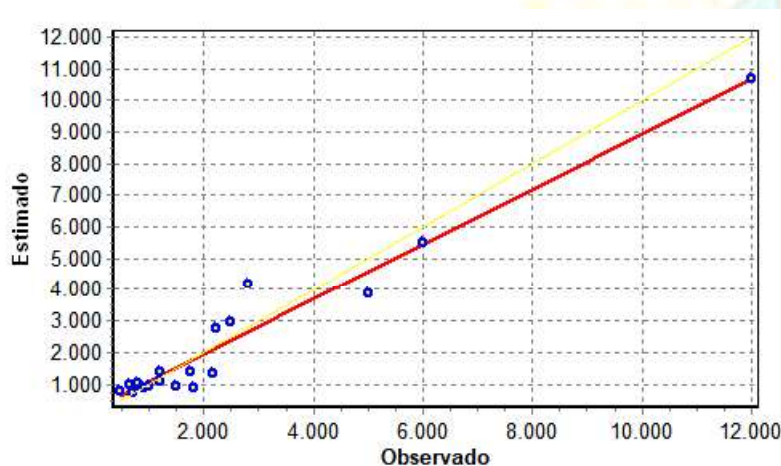
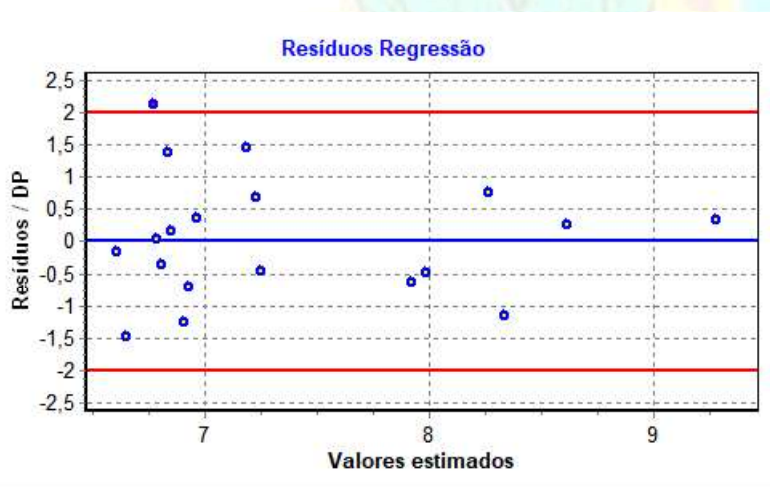


Gráfico de resíduos - Regressão Linear





SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
CONSELHO REGIONAL DE ENGENHARIA E AGRONOMIA DE PERNAMBUCO – CREA-PE

Distância de Cook

