

## Informações Adicionais

Daniella Cristina da Silva Mendes <mendes.daniella.terceirizado@mj.gov.br>

Sex, 13/01/2023 13:26

Para: Marcello Jefferson Seba dos Santos <marcello.seba@mj.gov.br>

 3 anexos (2 MB)

ART\_assinado.pdf; art\_restaurante\_assinado.pdf; laudo\_avaliativo\_restaurante\_R1\_assinado.pdf;

**Eng<sup>a</sup> Daniella C. da Silva Mendes**

Preposta da Empresa Engeprom Engenharia Ltda

Email :mendes.daniella.terceirizado@mj.gov.br

3378-8319

---

**De:** diego freitag <eng.diegofreitag@gmail.com>

**Enviado:** sexta-feira, 13 de janeiro de 2023 09:01

**Para:** Daniella Cristina da Silva Mendes <mendes.daniella.terceirizado@mj.gov.br>

**Assunto:** Re: Informações Adicionais

Bom dia, Daniella.

Segue os documentos solicitados.

Acrescentei a taxa de esgotamento sanitário no laudo, pois tinha considerado que a unidade tinha ETE, quanto a taxa de manutenção predial foi considerado reparos preventivos e corretivos, como:

- Substituição de luminárias;
- Troca de tomadas/interruptores; e
- Limpeza de caixa de gordura.

Em seg., 9 de jan. de 2023 às 14:58, Daniella Cristina da Silva Mendes

<[mendes.daniella.terceirizado@mj.gov.br](mailto:mendes.daniella.terceirizado@mj.gov.br)> escreveu:

Boa Tarde Diego,

Se pudesse detalhar o que seria esta manutenção predial informada na composição do valor locativo e se esse valor estimado para o consumo de água de até 30m<sup>3</sup> está incluso o esgotamento sanitário.

Preciso dessas informações para repassar ao fiscal responsável para complementar a documentação afim de sanar as dúvidas dos interessados em realizar a locação do espaço. Desde já agradeço.

Atenciosamente,

**Eng<sup>a</sup> Daniella C. da Silva Mendes**

Preposta da Empresa Engeprom Engenharia Ltda

Email :[mendes.daniella.terceirizado@mj.gov.br](mailto:mendes.daniella.terceirizado@mj.gov.br)

3378-8319

--

Atenciosamente,

Diego S. Freitag  
Eng. Civil  
Crea: 17.084 / D-RO  
Tel: (69) 99310-9199

# LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

Conforme a Lei nº 6.530/78, ABNT – NBR 14.653, 1 e 4

Campo Grande, 28 de junho de 2022.

<b><u>Endereço do imóvel:</u></b> AV. HENRIQUE BERTIN, S/N - JARDIM LOS ANGELES - CAMPO GRANDE/MS.	
<b><u>Cidade:</u></b> CAMPO GRANDE - MS.	
<b><u>Objetivo da Avaliação:</u></b> Determinar o valor de mercado.	
<b><u>Finalidade:</u></b> Locação.	
<b><u>Solicitante:</u></b> DEPEN/ MS.	
<b><u>Tipo de Imóvel:</u></b> Restaurante comercial.	
<b><u>Metodologia:</u></b> Método Capitalização da renda.	<b>Data base:</b> <b>Junho de 2022</b>
	<b>Área do restaurante (m²):</b> <b>62,93 m²</b>
	<b>Especificação (fundamentação):</b> <b>Grau I</b>
<b><u>Pressupostos e Ressalvas:</u></b> A área adotada na avaliação foi obtida através do projeto arquitetônico. Utilizamos também como referência no decorrer dos trabalhos, elementos documentais e informações prestadas por terceiros, admitidas como confiáveis, corretas e de boa fé.	
<b><u>Valor Adotado:</u></b> <b>R\$ 350,00 (trezentos e cinquenta reais)</b>	

## SUMÁRIO

1.	FINALIDADE DA AVALIAÇÃO .....	3
2.	DATA DA VISTORIA .....	3
3.	DATA BASE .....	3
4.	DADOS E INFORMAÇÕES EFETIVAMENTE ATUALIZADOS .....	3
5.	CARACTERÍSTICA FÍSICA DO EMPREENDIMENTO .....	3
5.1.	LOCALIZAÇÃO .....	3
5.2.	INFRAESTRUTURA.....	6
5.3.	O RESTAURANTE.....	6
6.	INDICADORES BÁSICOS OPERACIONAIS DO EMPREENDIMENTO .....	7
7.	METODOLOGIA APLICADA.....	7
8.	ESTIMATIVA HORIZONTE.....	7
9.	TAXA DE DESCONTO .....	7
10.	FLUXO DE CAIXA .....	8
11.	RESULTADO .....	9
12.	GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO ATINGIDO .....	9
13.	ENCERRAMENTO .....	10

**SOLICITANTE:** DEPEN / MS, inscrito no CNPJ sob o nº 00.394.494/0146-09.

**OBJETO:** Restaurante comercial sito av. Henrique Bertin, s/n - Jardim Los Angeles - Campo Grande - MS CEP: 79.073-785.

**OBJETIVO:** Determinar o Valor de Mercado para Locação.

**DATA DE REFERÊNCIA:** junho de 2022

## **1. FINALIDADE DA AVALIAÇÃO**

O presente laudo tem a finalidade de obter o valor de locação do restaurante localizado no centro administrativo da Penitenciária Federal de Campo Grande, que irá fornecer lanche e refeições para servidores, prestadores de serviços visitantes e colaboradores.

## **2. VISTORIA**

Vistoriado pela Eng<sup>a</sup> Daniella C. da Silva Mendes.

Data: 28/06/2022.

## **3. DATA BASE**

Junho de 2022

## **4. DADOS E INFORMAÇÕES EFETIVAMENTE ATUALIZADOS**

Foram fornecidas as seguintes documentações para a elaboração do presente laudo:

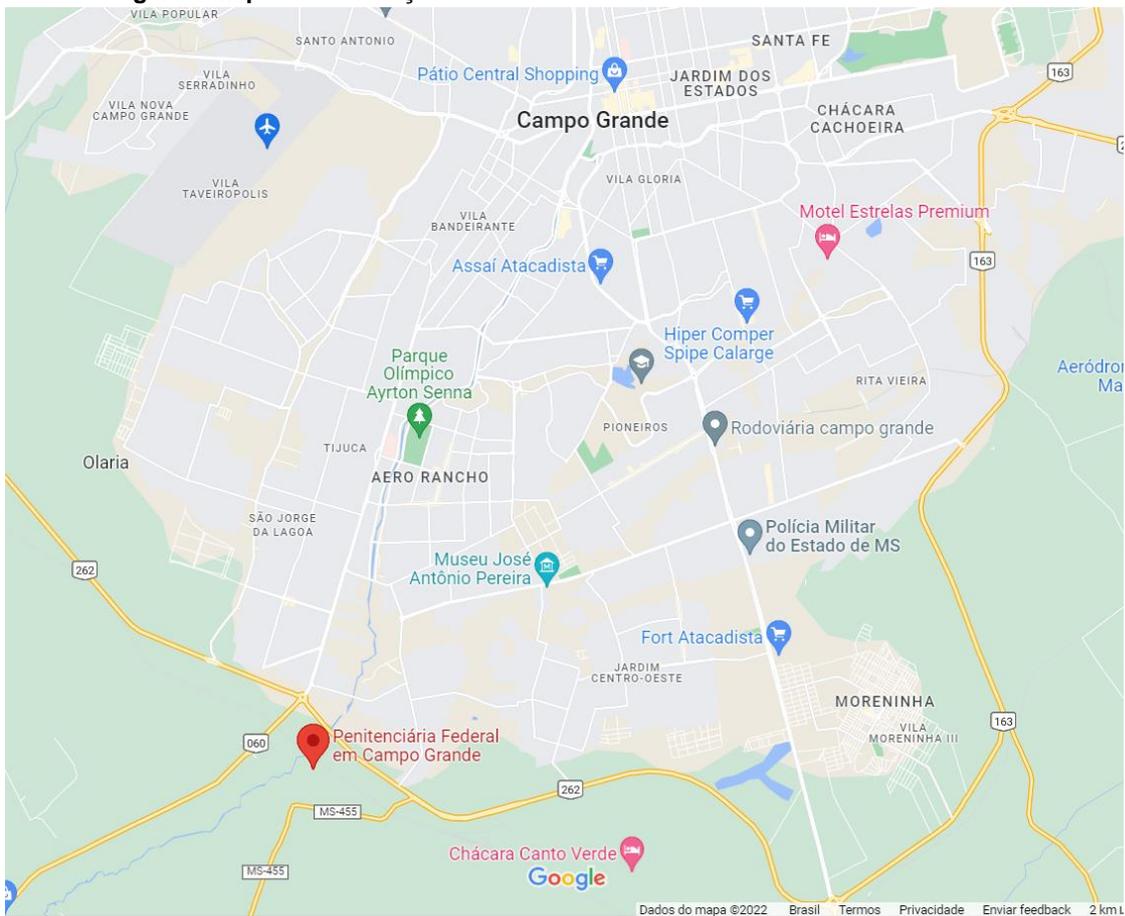
- Dados do local;
- Estimativa diária de refeições; e
- Projeto Arquitetônico.

## **5. CARACTERÍSTICA FÍSICA DO EMPREENDIMENTO**

### **5.1. LOCALIZAÇÃO**

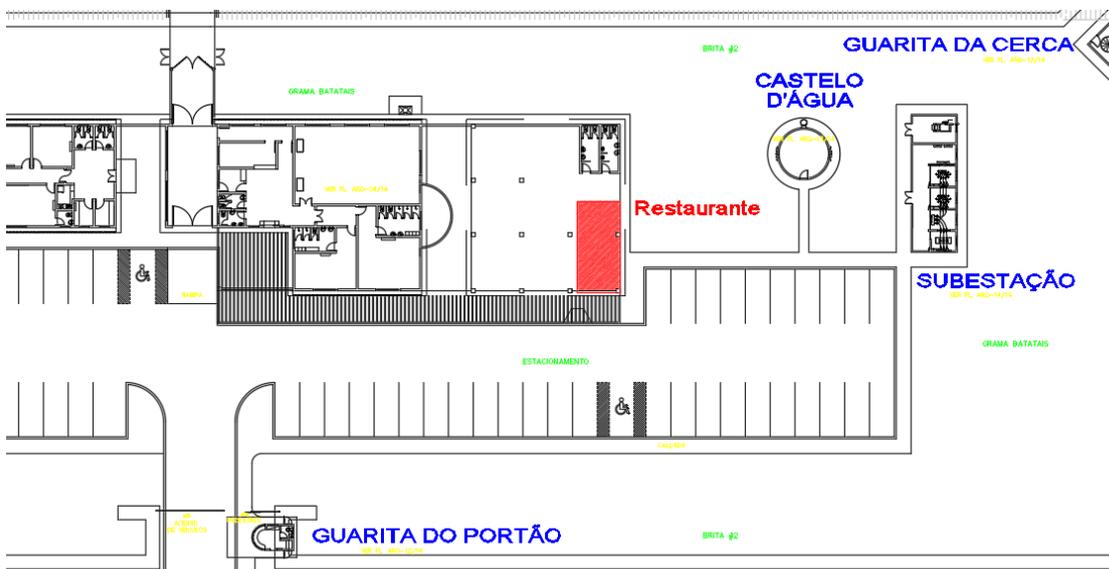
A propriedade está localizada no interior das dependências da Penitenciária Federal de Campo Grande, na Av. Henrique Bertin, s/n - Jardim Los Angeles - Campo Grande - MS. O local possui acesso a transporte público e fica localizado a 12 km do centro da cidade.

**Figura 1 Mapa de localização**



Fonte: Google Maps

**Figura 2 Planta Baixa da Penitenciária**



**Figura 4 Refeitório**



**Figura 5 Cozinha**



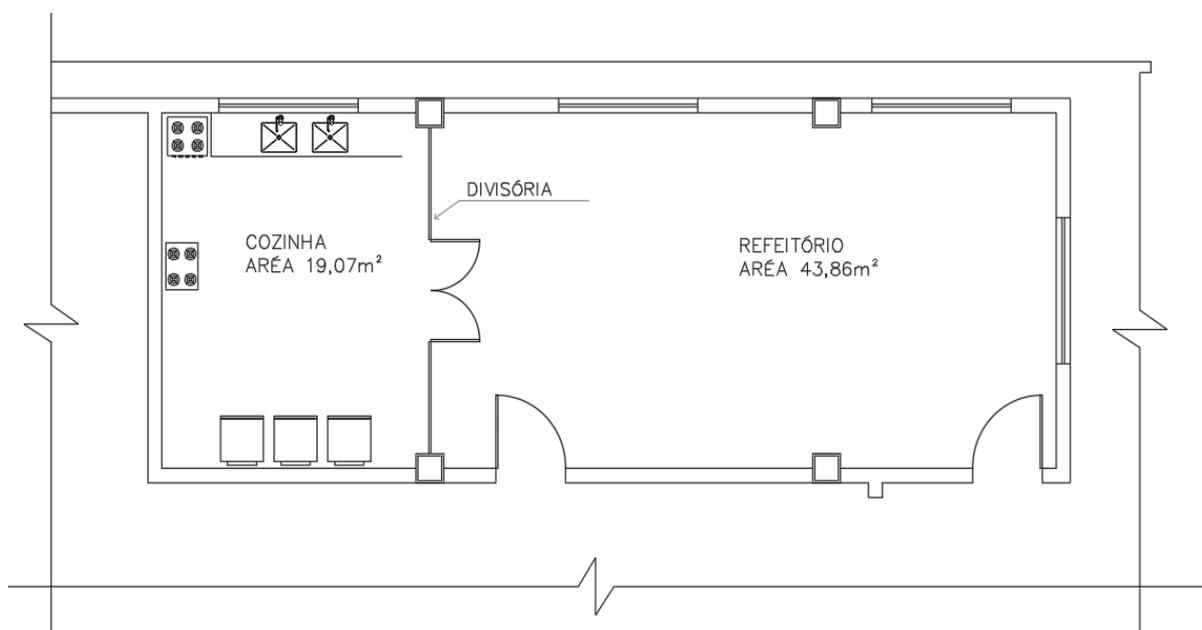
## 5.2. INFRAESTRUTURA

O local é dotado de todos os melhoramentos básicos, tais como: rede de energia elétrica, água, esgoto, telefonia, estacionamento, desinsetização, desratização, manutenção predial e manutenção preventiva e corretiva de ar-condicionado tipo split.

## 5.3. O RESTAURANTE

Itens	Características
Área	62,93 m <sup>2</sup>
Estrutura	Concreto Armado
Cobertura	Telha estrutural de fibrocimento 8mm sobre a laje
Forro	Gesso
Janelas	Quatro folhas em esquadria de ferro
Portas	Uma de vidro temperado 8mm e uma de ferro.
Piso	Granilite
Paredes	Alvenaria com pintura acrílica
Revestimento	Cerâmico, somente na parede da cozinha
Idade aparente	Sete anos
Estado de conservação	Regular (b)
Ar-condicionado	Duas unidades Split
Iluminação	Lâmpadas fluorescente 18w

Figura 3 Planta baixa do restaurante



## 6. INDICADORES BÁSICOS OPERACIONAIS DO EMPREENDIMENTO

O empreendimento terá como atividade principal o fornecimento de refeições e lanches numa quantia média diária de 50 refeições e 30 lanches, o horário de funcionamento do restaurante será das 07:15 às 14:30.

## 7. METODOLOGIA APLICADA

Os cálculos e análises dos valores foram elaborados levando em consideração as características físicas do imóvel avaliado e a sua localização.

Para o objeto em pauta, optou-se por utilizar o **Método Capitalização da Renda por Fluxo de Caixa** para determinar o justo valor de mercado para locação.

Ressaltando que a metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação, da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações obtidas.

## 8. ESTIMATIVA HORIZONTE

Nesta avaliação, foi utilizado uma estimativa de seis meses, refletindo o desempenho provável do empreendimento. Infere-se que o tempo adotado seja o suficiente para estabelecer um valor de locação justo e atrativo para a viabilidade comércio.

## 9. TAXA DE DESCONTO

Para o imóvel em questão foi adotado uma taxa de desconto atrativa de 2,67% a.a. tomando como base a sua situação mercadológica, a qualidade do ativo, sua localização, receita atual/potencial e seu posicionamento.

## 10.FLUXO DE CAIXA

PLANILHA DE FLUXO DE CAIXA							
	JUNHO	JULHO	AGOSTO	SETEMBRO	OUTUBRO	NOVEMBRO	DEZEMBRO
<b>ENTRADAS</b>							
VENDAS REALIZADAS VALOR MÉDIO DA REFEIÇÃO R\$ 25,31 VALOR MÉDIO DO LANCHE R\$ 4,00	R\$ 30.481,00	###	#####	R\$ 30.477,95	R\$ 28.377,81	R\$ 31.087,51	R\$ 27.526,48
PREVISÃO DE RECEBIMENTO VENDAS							
<b>TOTAL DE ENTRADAS</b>	<b>R\$ 30.481,00</b>	<b>###</b>	<b>#####</b>	<b>R\$ 30.477,95</b>	<b>R\$ 28.377,81</b>	<b>R\$ 31.087,51</b>	<b>R\$ 27.526,48</b>
<b>SAÍDAS</b>							
<b>CUSTO DIRETO</b>							
CUSTO DE MÃO DE OBRA	R\$ 10.058,73	###	#####	R\$ 9.752,94	R\$ 9.364,68	R\$ 10.880,63	R\$ 8.808,47
CUSTO DE INSUMOS (MÉDIA 38%)	R\$ 11.582,78	###	#####	R\$ 11.612,10	R\$ 10.925,46	R\$ 11.813,25	R\$ 10.460,06
CUSTO DE UTILIDADES							
<b>CUSTO INDIRETO</b>							
ENERGIA ELÉTRICA	R\$ 59,69	###	#####	R\$ 59,69	R\$ 59,69	R\$ 59,69	R\$ 59,69
ÁGUA TAXA MÍNIMA ATÉ 30M <sup>3</sup>	R\$ 6,84	###	#####	R\$ 6,84	R\$ 6,84	R\$ 6,84	R\$ 6,84
ESGOTO	R\$ 4,34	###	#####	R\$ 4,34	R\$ 4,34	R\$ 4,34	R\$ 4,34
DESINSETIZAÇÃO	R\$ 90,00	###	#####	R\$ 90,00	R\$ 90,00	R\$ 90,00	R\$ 90,00
DESRATIZAÇÃO	R\$ 30,00	###	#####	R\$ 30,00	R\$ 30,00	R\$ 30,00	R\$ 30,00
CUSTO DE MANUTENÇÃO PREDIAS	R\$ 40,00	###	#####	R\$ 40,00	R\$ 40,00	R\$ 40,00	R\$ 40,00
MANUTENÇÃO DE AR	R\$ 50,00	###	#####	R\$ 50,00	R\$ 50,00	R\$ 50,00	R\$ 50,00
CONTABILIDADE	R\$ 200,00	###	#####	R\$ 200,00	R\$ 200,00	R\$ 200,00	R\$ 200,00
LOGISTICA	R\$ 1.828,86	###	#####	R\$ 1.828,68	R\$ 1.702,67	R\$ 1.865,25	R\$ 1.651,59
<b>CUSTO INVESTIMENTO</b>							
INVESTIMENTO INICIAL	R\$ 10.000,00						
<b>TOTAL DE SAÍDAS</b>	<b>R\$ 23.951,24</b>	<b>###</b>	<b>#####</b>	<b>R\$ 23.674,59</b>	<b>R\$ 22.473,67</b>	<b>R\$ 25.040,00</b>	<b>R\$ 21.400,99</b>
<b>1(ENTRADAS-SAÍDAS)</b>	<b>-R\$ 3.470,24</b>	<b>###</b>	<b>#####</b>	<b>R\$ 6.803,36</b>	<b>R\$ 5.904,14</b>	<b>R\$ 6.047,51</b>	<b>R\$ 6.125,48</b>
<b>2 SALDO ANTERIOR</b>		<b>###</b>	<b>#####</b>	<b>R\$ 8.329,81</b>	<b>R\$ 15.133,17</b>	<b>R\$ 21.037,30</b>	<b>R\$ 27.084,81</b>
<b>3 SALDO ACUMULADO (1+2)</b>	<b>-R\$ 3.470,24</b>	<b>###</b>	<b>#####</b>	<b>R\$ 15.133,17</b>	<b>R\$ 21.037,30</b>	<b>R\$ 27.084,81</b>	<b>R\$ 33.210,29</b>
<b>4 SALDO FINAL</b>	<b>-R\$ 3.470,24</b>	<b>###</b>	<b>#####</b>	<b>R\$ 15.133,17</b>	<b>R\$ 21.037,30</b>	<b>R\$ 27.084,81</b>	<b>R\$ 33.210,29</b>

## 11. RESULTADO

De acordo com nossas análises aqui apresentadas, concluímos os seguintes valores do imóvel em referência:

**VALOR DE LOCAÇÃO: Valor arredondado R\$ 354,00 (trezentos e cinquenta reais)**

COMPOSIÇÃO DO VALOR LOCATIVO	
Energia elétrica	R\$ 59,69
Água consumo até 30m <sup>3</sup>	R\$ 6,84
Esgoto	R\$ 4,34
Desinsetização	R\$ 90,00
Desratização	R\$ 30,00
Custo de manutenção predial (uma manutenção a cada 2 meses)	R\$ 40,00
Manutenção de ar tipo split. (uma lavagem a cada 6 meses).	R\$ 50,00
Taxa de desconto 3,56% a.a.	R\$ 73,00
<b>TOTAL</b>	<b>R\$ 353,87</b>

## 12. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO ATINGIDO

De acordo com a metodologia utilizada e consoante o preconizado na NBR-14653-4, obteve-se o grau de fundamentação I.

Identificação de valor NBR 14653-4		
Item	Descrição dos requisitos	Pontuação
1	Análise operacional do empreendimento	I
2	Análise das séries históricas do empreendimento	---
3	Análise setorial e diagnóstico de mercado	I
4	Taxas de desconto	I
5	Escolha do modelo	II
6	Estrutura básica do fluxo de caixa	II
7	Cenários fundamentados	III
8	Análise de sensibilidade	I
9	Análise de risco	I
<b>Pontuação total</b>		<b>12</b>
<b>Grau de fundamentação</b>		<b>I</b>

### 13. ENCERRAMENTO

Nada mais tendo a acrescentar, o presente laudo de avaliação é encerrado com 10 (dez) folhas impressas, sendo a última assinada.

Campo Grande, 28 de junho de 2022

Documento assinado digitalmente  
 DIEGO DOS SANTOS FREITAG  
Data: 13/01/2023 09:42:10-0300  
Verifique em <https://verificador.iti.br>

---

Diego dos Santos Freitag  
Eng. Civil  
CREA: 17084 D/RO



Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de RO



1. Responsável Técnico

**DIEGO DOS SANTOS FREITAG**

Título do Profissional: **ENGENHEIRO CIVIL /**

Empresas.: **EMPRESA NÃO INFORMADA**

RNP: **2319569634**

Registro: **17084D RO**

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: **ENGEPROM ENGENHARIA LTDA**

RUA **SIA TRECHO**

Nº.: **LOTE 990** Comp.: **SALA 105/106**

Contrato:

Valor: **3.000,00**

Ação Institucional: **Órgão Público**

Honorário: **0,00**

Forma de Registro: **Inicial**

Bairro.: **Zona Industrial (Guará)**

Cidade.: **BRASÍLIA**

Celebrado:

Tipo Contratante:

Motivo: **Novo Contrato**

UF: **DF**

CPF/CNPJ: **04762861000168**

Telefone.: **6132338061**

País: **BRA** CEP.: **71200030**

Vinculado à ART:

Substituição:

Participação Téc.: **Individual**

3. Dados da Obra/Serviço

Rua: **Avenida Henrique Bertin**

Nº: **S/N** Comp.: **PENITENCIARIA FEDERAL**

Data de Inicio: **20/06/2022**

Finalidade: **Prisional**

Proprietário: **DEPEN / MS**

Bairro: **Los Angeles**

Cidade: **CAMPO GRANDE**

Previsão de término: **28/06/2022**

Coordenadas Geográficas: ,

Telefone.: **6120253601**

UF: **MS** CEP.: **79073785**

CPF/CNPJ: **00394494014609**

4. Atividade Técnica

Nível de atuação  
ELABORAÇÃO

Atividade técnica  
LAUDO DE EDIFICAÇÕES - LAUDOS, AVALIAÇÕES, VISTORIAS E PERÍCIAS P/EDIFICAÇÕES

QTD  
62,93

Unidade  
m2

O registro da A.R.T. não obriga o CREA-RO a emitir a Certidão de Acervo Técnico (C.A.T.), a confecção e emissão do documento apenas ocorrerá se as atividades declaradas na A.R.T. forem condizentes com as atribuições do Profissional. As informações constantes desta A.R.T. são de responsabilidade do(a) profissional. Este documento poderá, a qualquer tempo, ter seus dados, preenchimento e atribuições profissionais conferidos pelo CREA-RO.

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta A.R.T.

5. Declarações

Acessibilidade:

Profissional

Contratante

Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

Local

de

Data

de



Documento assinado digitalmente

DIEGO DOS SANTOS FREITAG

Data: 13/01/2023 09:45:02-0300

Verifique em <https://verificador.itl.br>

DIEGO DOS SANTOS

Nome do profissional - CPF:

ENGEPROM ENGENHARIA LTDA - 04.762.861/0001-68

Nome do contratante - CPF/CNPJ:

Informações

\* A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante do pagamento ou conferência no site do Crea.

\* A autenticidade deste documento pode ser verificada no site [www.crea.org.br](http://www.crea.org.br) ou [www.confrea.org.br](http://www.confrea.org.br)

\* A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

CHAVE:

**04D30-F1158-BE5A5-0D3FE-98985**

[www.crea.org.br](http://www.crea.org.br) atendimento@crea.org.br  
tel: (69) 2181-1072



**CREA-RO**  
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Rondônia

Observações (Resumo do Contrato)