

Parecer 01/2022

01 - Objeto:

1. O campus Itajaí do IFSC, necessita ter um parâmetro/referência de aluguel de área, destinada à cantina, que será gerenciada pela iniciativa privada, a fim de elaborar um contrato de aluguel ou estimar contrapartida da iniciativa privada para operação dentro do local de propriedade da União. Então gerou o questionamento: qual seria o valor mais adequado para alugar este espaço da Cantina do Campus?

02 - Fundamentação:

2. Quando vislumbra-se realizar o orçamento para fins de contratação na esfera pública, de imediato visualiza-se o Decreto nº 7983 de 8 de abril de 2013, que *"Estabelece regras e critérios para elaboração de orçamento de referência de obras e serviços de engenharia, contratados executados com recursos dos orçamentos da União..."*
3. No artigo 3º deste decreto, é destacado que *"... as composições terão como referência ou Sistema Nacional de Pesquisa de Custos e Índices da Construção Civil - SINAPI, excetuados os itens caracterizadas como montagem industrial ou que não possam ser considerados como construção CIVIL..."*
4. No SINAPI, não foi encontrado referência a valores de aluguel de salas comerciais. Considerando que na ausência de informações do SINAPI, segundo o artigo 6º do Decreto 7983 de 8 de abril de 2013, pode se valer de orçamento de mercado.
5. Foi encontrado no site da fundação Instituto de Pesquisas econômicas-FIPE, valores médios de aluguel comercial em capitais, ficando para a região da Grande Florianópolis, em fevereiro/2022 o valor médio de R\$ 33,30 /M2, podendo servir de referência prévia.
6. Porém, há de se considerar as características próprias da região, para obter se valor mais próximo da realidade local. Para tanto, fez-se uma pesquisa na internet em 5 imobiliárias da região de Itajaí, de onde obteve-se os valores de custo de aluguel, dividido por área de sala comercial. Observou-se nos dados obtidos, uma média de R\$ 26,44
7. Dos 5 valores obtidos pela pesquisa e apresentados na Tabela 1 - Pesquisa de mercado de valor de aluguel das salas comerciais na região de Itajaí, através da média aritmética, chegou-se ao valor de R\$ 26,44/m².

	IMOBILIÁRIA	LOCAL	ÁREA (M²)	PREÇO DO ALUGUEL (R\$)	CUSTO/ÁREA (R\$/M²)
1	MAX IMOBILIÁRIA	CENTRO	350	R\$ 8.200,00	R\$ 23,43
2	MAX IMOBILIÁRIA	CENTRO	67	R\$ 1.900,00	R\$ 28,36
3	MAY IMOVEIS	BARRA DO RIO	28	R\$ 800,00	R\$ 28,57
4	GUERREIRO IMÓVEIS	SÃO JOÃO	200	R\$ 4.000,00	R\$ 20,00

5	PRIVILEGE	FAZENDA	55	R\$ 1.750,00	R\$ 31,82
				MÉDIA	R\$ 26,44
Tabela 01 – Pesquisa de mercado de valores de aluguel de salas comerciais na região de Itajaí.					

03 - as áreas dos ambientes:

8. Como a questão Inicial envolve o uso do espaço, lista se abaixo os ambientes disponíveis no Campus Itajaí, para uso da cantina lanchonete, que será administrado por terceiros, onde servidores e alunos farão lanche.
9. Está previsto destinar ao uso da cantina/lanchonete uma área de **198 m²**, conforme pode ser observado logo abaixo, na tabela 2.1 ambientes destinados Cantina lanchonete lanche.

Ambiente	Área (m ²)
Higienização	45
Circulação	45
Depósito	8
Atendimento	8
Espaço de Mesas	92
Área total	198
Tabela 02 – Ambientes destinados à Cantina/Lanchonete	

04 - Conclusão

10. Conclui-se em análise preliminar, que o valor mais adequado de aluguel para área da cantina do campus Itajaí, por meio de pesquisa de mercado, terá um custo unitário de **R\$ 26,44 /m²**.
11. Sendo a área a ser disponibilizada para iniciativa privada de 198 m², e ao multiplicarmos este pelo custo unitário, chega-se ao valor de R\$ 5.235,12 (Cinco mil, duzentos e trinta e cinco reais e doze centavos), que é o valor que consideramos justo para o aluguel do ambiente para fins de exploração comercial.

04 - Referencias

Decreto nº 7983 de 8 de abril de 2013 - **Estabelece regras e critérios para elaboração do orçamento de referência de obras e serviços de engenharia, contratados e executados com recursos dos orçamentos da União, e dá outras providências.**

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2013/decreto/d7983.htm#:~:text=DECRETO%20N%C2%BA%207.983%2C%20DE%208.Uni%C3%A3o%2C%20e%20d%C3%A1%20outras%20provid%C3%A2ncias.

<https://www.fipe.org.br/pt-br/indices/fipezap/#indice-fipezap-comercial>

<https://maximoveis.com.br/>

https://www.mayimoveis.com.br/?gclid=Cj0KCQjw29CRBhCUARIsAOboZbKs7MkKs1JnjKzv68jhad9ZoPJwmCkv-fx8xyhmsUQByWrsoGG8-o4aAlTeEALw_wcB

<https://www.vivaimoveisitajai.com.br/>

<https://www.imobiliariaguerreiro.com.br/>

https://www.privilegeimoveis.com/?gclid=Cj0KCQjw29CRBhCUARIsAOboZblbySkKhTJVNY7gm1Rn8vQ-59bpYMyS9bAROXSOQHzyR5k7JwiDwCgaAhtVEALw_wcB

Itajaí, 31 de março de 2022.

LUIZ ANDREI POTTER TONIN

Engenheiro Civil - IFSC

CREA/SC 119333-7