

Rio de Janeiro, 30 de julho de 2020.

De: Comissão CODIR:

Míriam Carmen Maciel da Nóbrega Pacheco – SIAPE 1284209

Teresa Cristina Gaio Mattos – SIAPE 1085711

PARA: Senhora Presidente do CODIR – Conselho Diretor do CEFET/RJ

Ref.: OFÍCIO Nº 14/2020/CODIR

Estudo para definir valores para aluguéis de espaços físicos nos Campi do Cefet/RJ

(Portaria nº 290/2017).

Esta Comissão após pesquisa e com a colaboração da Professora Andrea Alves Silveira Monteiro – DEPE/DEPEA, através de sua presteza nos premiando com a sua competência e expertise no segmento financeiro e contábil, nos orientou apresentando um modelo norteado para critérios justos e de acordo com as condutas assumidas pelo segmento imobiliário no que se refere às diretrizes para o aluguel comercial.

A Portaria 1.422, de 19 de dezembro de 2016 em seu § 10º do art. 1º define que os valores estabelecidos para os aluguéis poderão ser revisados pelo Ordenador de Despesa quando há justificativa da revisão destes valores, em função da necessidade institucional administrativo-acadêmica.

Consideramos como referência para justificar esta revisão, o entendimento da Advocacia Geral da União no Parecer-Plenário nº 01/2016/CNU-Decor-CGU/AGU de 22 de junho de 2016, que menciona:

*"na cessão de uso de imóvel administrado pela União, para fins de prestação de serviços de apoio, estes constituem o verdadeiro objeto contratual, ao passo que a cessão é apenas elemento, acessório e necessário, por intermédio do qual será alcançada a consecução do objetivo principal, que é a prestação de serviços que supram as necessidades dos seus servidores e administrados."*

Por outro lado, é preciso destacar que os parâmetros do Campus Maracanã são completamente distintos com relação aos demais Campi, inclusive no que se refere às questões de realidade socioeconômica, além do tamanho do espaço físico e do tamanho do corpo docente e discente do Campus principal.

## **PROPOSTA PARA DETERMINAÇÃO DO CRITÉRIO DE VALOR DE ALUGUEL PARA AS DEPENDÊNCIAS COMERCIAIS NAS UNIDADES DO CEFET - RJ**

Este documento serve para propor diretrizes norteadoras para definição do valor de aluguel de dependências comerciais nos Campi do CEFET – RJ. Considerando que:

1. Uma relação comercial à luz do mercado precisa ser pautada em referências de VJ - VALOR JUSTO o qual é definido pelo framework conceitual contábil como: “Valor justo é o preço que seria recebido pela venda de ativo ou que seria pago pela transferência de passivo em transação ordenada entre participantes do mercado na data de mensuração. O valor justo reflete a perspectiva dos participantes do mercado – participantes em mercado ao qual a entidade tem acesso. O ativo ou passivo é mensurado utilizando as mesmas premissas que os participantes do mercado utilizariam ao precificar o ativo ou passivo se esses participantes do mercado agirem em seu melhor interesse econômico.” CPC 00(R2), 6.12 e 6.13. Uma receita tem como contrapartida um aumento de um ativo ou uma redução de passivo. Em decorrência, o método de avaliação de um ativo corresponde à mensuração atribuída a uma receita. No caso, receita de aluguel para um locador.
2. Existe um valor justo associado à unidade de metro quadrado por área construída de acordo com referências adotadas por entidades do segmento de gestão imobiliária e órgãos públicos responsáveis pelo zoneamento da cidade (prefeitura);
3. Os argumentos desta proposta não levaram em consideração legislações ou restrições legais próprias dos entes públicos as quais devem ser associados no caso se aplicáveis;
4. A natureza da atividade de uma empresa (locatário) determina o percentual de comprometimento de sua receita a ser sacrificado em cada período contábil como despesas para cada tipo de consumo, no caso, despesas de ocupação;
5. Um exemplo a título de demonstração das considerações expostas é apresentado abaixo:
  - 5.1 Valor justo para o CEFET: Valor do metro quadrado comercial para o logradouro em 2020 (WWW2.rio.rj.gov.br). Item 002 – Avenida Maracanã (0001 a 301) – VJ = R\$2.565,95. Sobre este valor, deve-se aplicar a taxa de determinação de valor de aluguel que está sendo estimada hipoteticamente em 0,50 e 1% do valor do imóvel.
  - 5.2 Valor justo para o locatário: Valor das despesas de ocupação em relação à Receita Operacional Líquida do setor. Por exemplo, para o setor de Restaurantes, consultamos esta relação 1º ITR 2020 comparativamente com o 1º ITR 2019 da

empresa BK Brasil Operação e Assessoria a Restaurantes S.A (grupo gestor da marca Burger King). No caso, os percentuais foram, respectivamente: 9,81% contra 7,99%. Neste caso, é importante conhecer esta relação para cada segmento a ser explorado: restaurante, serviços de beleza e serviços bancários. Sobre a base da receita operacional líquida, o valor pode ser determinado com base anual, imediatamente anterior ao contrato, com a assinatura de um contador e do sócio gerente da empresa, acrescido da Declaração DIPJ anual correspondente. A título de exemplo de ROL, simulamos que o CEFET – Unidade Maracanã tenha 10.000 consumidores (estudantes, docentes e servidores), para 220 dias letivos, com ticket médio de gasto diário de R\$10,00 para um consumo de 10% do público, ao final, média por 12 meses.

| <b>NEGÓCIO A SER EXPLORADO:</b>             | <b>RESTAURANTE</b>   |
|---|----------------------|
| METRAGEM                                    | 100                  |
| 1 - VALOR JUSTO PARA O CEFET - RJ           |                      |
| VALOR DO METRO2 PREFEITURA RJ               | R\$ 2.565,95         |
| VALOR DO IMÓVEL, segundo a PREFEITURA DO RJ | R\$ 256.595,00       |
| PERCENTUAL MÁXIMO DE ALUGUEL                | 1%                   |
| <b>VALOR DO ALUGUEL MENSAL MINIMO</b>       | <b>R\$ 2.565,95</b>  |
| 2 - VALOR JUSTO PARA O LOCATÁRIO            |                      |
| ROL MENSAL NO ÚLTIMO EXERCÍCIO (ESTIMATIVA) | R\$ 183.333,33       |
| TAXA MÉDIA DE DESPESAS DE OCUPAÇÃO DO SETOR | 8,90%                |
| <b>VALOR DO ALUGUEL MENSAL MÁXIMO</b>       | <b>R\$ 16.316,67</b> |

Por todo o exposto, esta Comissão entende que a adesão deste novo modelo apresentado com a sugestão das alterações que se fazem necessárias, apresenta-se com um argumento justo.

Desta forma, esta Comissão, no que lhe compete examinar, se manifesta favoravelmente à aprovação do novo modelo e solicita, respeitosamente, a apreciação desse Conselho.

Atenciosamente,

MÍRIAM CARMEN MACIEL DA NÓBREGA PACHECO – SIAPE 1284209  
TERESA CRISTINA GAIO MATTOS – SIAPE 1085711