



MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
UNIVERSIDADE FEDERAL DE ALAGOAS
PRÓ-REITORIA DE GESTÃO INSTITUCIONAL
COORDENADORIA DE ADMINISTRAÇÃO, SUPRIMENTOS E SERVIÇOS – CASS

ANEXO II

PREGÃO ELETRÔNICO Nº 01/2024 – UFAL
Cessão de uso de espaços físicos da UFAL

ATIVIDADES DE CANTINA / RESTAURANTE / ESPAÇOS MULTIUSO

Base de Cálculo Geral – Espaços Físicos _Comércios na UFAL

Ano 2025

Atualizada em 09/2025

Índice IGP-M

Área: Sim (X) Não ()

Água: Sim (X) Não ()

Coleta de esgoto: Sim (X) Não ()

Energia Elétrica: Sim (X) Não ()

1. Esta Base foi formalmente estabelecida no ano de 2012, sendo a mesma revista e atualizada anualmente, pela variação do índice IGP-M, quando da data de sua utilização em relação à utilização anterior.
2. Os pagamentos dar-se-ão por meio do fornecimento e quitação de Boletos GRU – Guia de Recolhimento da União, exclusivamente constituídos pela UFAL.
3. A base de cálculo para determinação do custo de áreas destinadas à cessão/concessão de espaços físicos para Comércios na UFAL é estabelecida mediante a adoção de um valor em reais pelo uso do metro quadrado, multiplicado pela área total de cada espaço. Desta forma, constitui-se o *valor mínimo de retribuição* pelo uso do espaço.
4. Para definir o valor do metro quadrado aplicado, foi utilizada a pesquisa de mercado realizada pela própria UFAL em 2025, como novo parâmetro para o valor, em conformidade com o art. 5º, inciso IV, e art. 6º da Instrução Normativa 65/2021 SEGES. O resultado embasa o critério de formação do valor mínimo de retribuição pelo uso de seus espaços para fins comerciais, que atualmente está fixado em **R\$ 32,60 (trinta e dois reais e sessenta centavos)** por metro quadrado.
5. Para ocupações que excedam 150 m², será aplicado o valor reduzido em 40%, ou seja, de **R\$13,04 (treze reais e quatro centavos)** por metro quadrado excedente, medida que visa equilibrar o custo total e tornar viável a ocupação de áreas maiores, promovendo racionalidade no uso dos espaços públicos, em consonância com os critérios já aplicados em editais anteriores.



**MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
UNIVERSIDADE FEDERAL DE ALAGOAS
PRÓ-REITORIA DE GESTÃO INSTITUCIONAL
COORDENADORIA DE ADMINISTRAÇÃO, SUPRIMENTOS E SERVIÇOS – CASS**

6. Uma vez cedido/concedido o espaço por meio de Licitação do tipo Pregão Eletrônico, o *lance vencedor* (*Maior Oferta do Item*) passa a ser o valor do aluguel/arrendamento pelo uso do espaço, a ser contratado entre as partes.
7. Em caso de utilização de serviços de água, coleta de esgoto e energia elétrica no local, haverá a cobrança destas despesas, cujos valores serão adicionados ao valor (contratado) da área ocupada, após os 03 (três) primeiros meses da primeira contratação.
8. A contar da data de início do Contrato, haverá um prazo de carência de 03 (três) meses para apreciação e providências quanto ao início da cobrança de energia, água e coleta de esgoto, com vistas a que sejam realizados, neste período, devida análise e levantamento técnico por parte da Pró-reitoria de Infraestrutura – PROINFRA da Contratante sobre o uso destes serviços no local, pelo que, o *lance vencedor*, neste período, constituirá o valor do arrendamento mensal.
9. Após os 03 (três) primeiros meses de contratação, a Contratante informará formalmente ao Contratado sobre o valor da despesa média mensal estimada com energia elétrica e água/coleta de esgoto, o qual será automaticamente incorporado ao valor do arrendamento mensal (*lance vencedor*), que, por sua vez, constará, a partir de então, dos boletos GRU para pagamentos referentes ao prazo de contratação vigente.
10. Assim sendo, após os 03 (três) primeiros meses de contratação, e em caso de sucessivas renovações contratuais, o valor total da mensalidade do arrendamento deverá ser então composto pelo:
Valor da Área (m²) + Valor do Consumo de Água/Coleta de esgoto + Valor do Consumo de Energia Elétrica
11. Ressalte-se que todos estes valores são passíveis de reajustes / atualizações anuais, em caso de renovação contratual.
12. No caso da área ocupada, o reajuste dar-se-á pelo índice adotado contratualmente (geralmente, o IGP-M, ou outro indicado pelo Governo).
13. No caso dos serviços de água/coleta de esgoto e energia elétrica, o reajuste dar-se-á automaticamente tendo como referência o reajuste autorizado pela ARSAL para as tarifas públicas praticadas pelas concessionárias (EQUATORIAL E BRK). Os reajustes podem ocorrer, também, devido ao aumento ou redução de pontos ou equipamentos hidráulicos e elétricos no local, que ensejem aumento (ou mesmo redução) do uso destes serviços.
14. O valor atribuído ao metro quadrado nesta Base também será anualmente atualizado (corrigido), a critério da Contratante, com base no índice de reajustes IGP-M, ou outro indicado pelo Governo, no que se refere à realização de futuras contratações.
15. Note-se que o valor do contrato já se encontra passível de correção monetária, mediante previsão contratual.



**MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
UNIVERSIDADE FEDERAL DE ALAGOAS
PRÓ-REITORIA DE GESTÃO INSTITUCIONAL
COORDENADORIA DE ADMINISTRAÇÃO, SUPRIMENTOS E SERVIÇOS – CASS**

16. As demais despesas com a contratação de serviços de telefonia, internet, manutenção básica, dedetização, conservação, reforma, vigilância da área ocupada, entre outros, devem ocorrer à total iniciativa e expensa do ocupante.
17. As reformas ou adaptações estruturais no local devem ser formalmente autorizadas pela Gestão da Contratante, e poderão ensejar desconto nos pagamentos dos aluguéis mensais, a depender das alterações realizadas no espaço arrendado.

*** Critérios adotados para Cessão/Concessão de Áreas (m²):**

➤ ***Valor Mínimo de Retribuição para fins comerciais em geral:***

150 m² → R\$ 32,60 o m²

De 150 m² em diante → R\$ 13,04 o m²

Exemplos:

- *Ex.1: Cálculo para uma área de 138 m²:*

Área (m²) x R\$/m²

138 x 32,60 = **R\$ 4.498,80**

- *Ex.2: Cálculo para uma área de 608 m²:*

Área (m²) x R\$/m²

150 x 32,60 = R\$ 4.890,00

458 x 32,60 = R\$ 5.972,32

R\$4.890,00 + R\$5.972,32 = **R\$10.862,32**

- *Ex.3: Cálculo para uma área de 67 m²:*

Área (m²) x R\$/m²

67 x 32,60 = **R\$ 2.184,20**

*** Critérios adotados para Consumo de Água/Coleta de esgoto:**

Para o consumo de água e coleta de esgoto é considerado o número de economias (NE) de cada espaço, multiplicado pelo valor da água por m³, constante no contrato de demandas entre a Companhia de saneamento básico e esgoto e UFAL.

O número de economias é uma unidade de consumo independente, para efeito de faturamento, onde o consumo da água de um estabelecimento é correspondente ao consumo de 01 (uma) economia, calculada pela correlação do volume (em metro cúbico) de uma unidade comercial. Por exemplo, um



**MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
UNIVERSIDADE FEDERAL DE ALAGOAS
PRÓ-REITORIA DE GESTÃO INSTITUCIONAL
COORDENADORIA DE ADMINISTRAÇÃO, SUPRIMENTOS E SERVIÇOS – CASS**

edifício com 16 apartamentos tem 16 economias, tendo cada economia o direito de consumir 10 m^3 pelo valor da tarifa *reduzida*, e o que ultrapassar 10 m^3 é calculado pelo valor da tarifa de *excedente*.

No caso da UFAL, o número de economias é estimado pelo número de pontos hidráulicos ou equipamentos que utilizam água, instalados no espaço, onde cada conjunto de 10 (dez) pontos hidráulicos ou equipamentos correspondem a 02 (duas) economias (água e coleta de esgoto).

O valor cobrado pelo consumo, medido ou estimado, é multiplicado pelo valor do m^3 de água, tendo como referência o valor praticado pela BRK Ambiental para a classe comercial, e em seguida multiplicado por 2 com a inclusão taxa de coleta e tratamento de esgotos, como por exemplo:

- *Ex.: Cálculo para uma área com 06 pontos hidráulicos ou equipamentos, considerado que o metro cúbico é de R\$ 9,03/ m^3 (nove reais e três centavos, por metro cúbico):*

Como cada 10 pontos correspondem a 01 economia, tem-se 01 economia, e o valor da conta de água é: $V = 2 \times 10 \times 9,03 = 180,60$.

- *Ex.: Cálculo para uma área com 12 pontos hidráulicos ou equipamentos:*

Como cada 10 pontos correspondem a 02 economias (água e esgoto), tem-se 02 economias, e o valor da conta de água é: $V = 4 \times 10 \times 9,03 = 361,20$.

*** Critérios adotados para Consumo de Energia Elétrica:**

O consumo de energia elétrica é estimado pela demanda da potência dos equipamentos elétricos instalados no espaço, o valor cobrado pelo consumo, medido ou estimado, é multiplicado pela(s) tarifa(s) de energia elétrica, do mês vigente, tendo como referência o valor cobrado(s) pela concessionária local, Equatorial/AL, para a classe comercial, a exemplo:

R\$ 0,46/KW (*fora ponta*)

R\$ 2,09/KW (*ponta*)

R\$ 1,505823125/KW (*quando ligado 24 horas por dia*)

R\$ 22,76 (*de demanda por KW*)

0,7 (*fator de utilização do transformador*)

- *Ex.: Cálculo para levantamento dos equipamentos estimados de acordo com suas potências, com consumo de 500 KW, 'fora ponta':*

$$V = 500 \times 0,46 = 230,00$$



**MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
UNIVERSIDADE FEDERAL DE ALAGOAS
PRÓ-REITORIA DE GESTÃO INSTITUCIONAL
COORDENADORIA DE ADMINISTRAÇÃO, SUPRIMENTOS E SERVIÇOS – CASS**

OBS.: O levantamento dos pontos de água, coleta de esgoto e de energia elétrica é realizado pela Pró-reitoria Infraestrutura – PROINFRA/UFAL, após 03 (três) meses do início do Termo de Cessão.

O valor total do arrendamento (mensalidade) deverá ser então composto pelo:

Valor da Área (m²) + Valor do Consumo de Água/Coleta de esgoto + Valor do Consumo de Energia Elétrica

- *Ex.: Espaço XXX: sala com área de 31,17 m², supondo-se a instalação de 05 pontos de água e de 05 equipamentos com potência instalada que resulte num consumo teórico de 150 KW/mês 'fora ponta':*

Área: 31,17 x 32,60 = R\$ 1.016,14

Consumo de Água/Coleta de esgoto: 2 x 10 x 9,03 = R\$ 180,60

Consumo de Energia Elétrica: 150 x 0,46 = R\$ 69,00

(Valor Total):

R\$ 1.016,14 (Área) + R\$ 180,60 (Água/ Coleta de esgoto) + R\$ 69,00 (Energia Elétrica) = R\$ 1.265,74

Valores a título de exemplo

Equipe CASS/PROGINST/UFAL