

# Estudo Técnico Preliminar 101/2025

## 1. Informações Básicas

Número do processo: 23081.008108/2025-50

## 2. Descrição da necessidade

2.1. Concessão onerosa de área física de 74,12m<sup>2</sup>, conforme planta baixa no ANEXO I, localizada no Prédio 26F, Rua Sul 15, Centro de Ciências da Saúde (CCS) do Campus Santa Maria, na Universidade Federal de Santa Maria, para a exploração de atividade de LANCHERIA e atendimento com máquinas de autosserviço, com objetivo de fornecer produtos alimentícios rápidos para consumo local ou para viagem.

2.2. A Universidade Federal de Santa Maria pretende conceder a uma empresa especializada em alimentação a exploração de atividades de venda de alimentos e bebidas no espaço físico localizado no campus da instituição, bem como por meio de com máquinas de autosserviço, mediante a assinatura de um Termo de Concessão Onerosa (TCO) e o pagamento de uma taxa de retribuição pelo uso do espaço, além de outras despesas, como energia elétrica e água.

2.3. A concessão onerosa é necessária para atender à demanda de alimentação dos estudantes, professores, funcionários e terceirizados da Universidade Federal, bem como o público externo, que precisam de opções de refeição rápida e de qualidade, em horários acessíveis, principalmente nos períodos e horários não atendidos pelo Restaurante Universitário.

2.4. A contratação foi solicitada pela Direção do Centro de Ciências da Saúde da Universidade Federal de Santa Maria, conforme indicado no processo nº 23081.082554/2021-01, ordem 1 (ANEXO II).

## 3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
Direção do Centro de Ciências da Saúde da Universidade Federal de Santa Maria	Maria Denise Schimith

## 4. Descrição dos Requisitos da Contratação

4.1. O julgamento das propostas das empresas deverá ser pelo menor preço global com objetivo de estender a ampla competitividade entre os licitantes a fim de buscar propostas mais vantajosas para o setor.

4.2. A concessão onerosa do espaço físico será concedida por um prazo de 12 meses, prorrogável por até 120 meses, mediante a celebração de um Termo de Concessão Onerosa. A empresa concessionária selecionada deverá cumprir todas as exigências técnicas e financeiras estabelecidas no Termo de Referência elaborado pela Universidade Federal de Santa Maria.

4.3. A empresa concessionária deverá pagar à Universidade Federal de Santa Maria Taxa de Retribuição pelo uso do espaço físico, mensalmente, que será fixada em conformidade com o valor de mercado do aluguel de espaços similares na região. Além disso, a empresa concessionária deverá arcar com todos os custos de energia elétrica, água, coleta de lixo e outros serviços necessários para o funcionamento da LANCHERIA.

4.4. A empresa concessionária será responsável pela manutenção do espaço físico e dos equipamentos utilizados na LANCHERIA, incluindo os custos de reparo e substituição de qualquer item que se torne necessário. A Universidade Federal de Santa Maria reserva-se o direito de vistoriar periodicamente o espaço físico para verificar o cumprimento desta obrigação.

4.5. A empresa concessionária deverá apresentar, no momento da contratação, por escrito, a descrição e o quantitativo de equipamentos e utensílios em quantidade adequada para pesar, higienizar, conservar alimentos sob refrigeração, conservar

alimentos sob congelamento, descascar, processar, coccionar, fritar, assar, grelhar, chapear, resfriar, manter a temperatura adequada de alimentos prontos para o consumo, entre outros.

4.6. A empresa concessionária deverá apresentar, no momento da contratação, documentos que comprovem sua capacidade técnica e operacional para desempenhar as atividades de LANCHERIA. Isso inclui a apresentação de rotinas padronizadas de controle de todo o processo produtivo, ou seja, o conjunto de ações e procedimentos que são seguidos para produzir os alimentos e bebidas que serão oferecidos no estabelecimento. Essas rotinas devem abranger todas as etapas do processo produtivo, desde o planejamento de insumos (os materiais e ingredientes necessários para a produção dos alimentos e bebidas), passando pela seleção e contratação de fornecedores, recebimento de mercadorias, armazenamento, pré-preparo, cocção e distribuição das refeições. Esta condição é imprescindível para garantir que os alimentos e bebidas serão preparados e distribuídos de forma segura, higiênica e de acordo com as expectativas da Universidade Federal de Santa Maria.

4.7. A empresa concessionária deverá possuir, durante a vigência da concessão, todas as licenças e alvarás necessários para a exploração de atividades de LANCHERIA conforme a legislação vigente, incluindo, pelo menos, o alvará de funcionamento, certificados de controle integrado de pragas e vetores, certificados de curso de capacitação em boas práticas para serviços de alimentação.

4.8. A empresa concessionária deverá providenciar, às suas expensas, seguro de responsabilidade civil, que deverá cobrir todas as atividades inerentes à exploração da LANCHERIA, incluindo os riscos de danos materiais, corporais ou morais causados a terceiros. A apresentação do seguro de responsabilidade civil será exigida no momento da contratação, e a empresa concessionária deverá mantê-lo em dia durante todo o período de vigência do Termo de Concessão Onerosa.

4.9. O seguro de responsabilidade civil é fundamental para proteger a empresa concessionária e a Universidade Federal de Santa Maria de possíveis danos causados a terceiros, garantindo a reparação de danos materiais, corporais ou morais que possam ser causados por ação ou omissão da empresa concessionária ou na ocorrência de acidentes ou incidentes que resultem em danos a terceiros.

4.10. A empresa concessionária será responsável por manter todas as licenças e alvarás em dia durante todo o período de vigência do Termo de Concessão Onerosa. Em caso de vencimento, suspensão ou cancelamento de qualquer licença ou alvará, a empresa concessionária deverá comunicar o fato imediatamente à Universidade Federal de Santa Maria e providenciar a sua renovação ou substituição.

4.11. A Universidade Federal de Santa Maria poderá, a qualquer momento, solicitar a apresentação das licenças e alvarás da empresa concessionária para fins de verificação e conferência. Em caso de descumprimento dessa obrigação, a Universidade poderá, a seu critério, tomar as medidas cabíveis, incluindo o cancelamento do Termo de Concessão Onerosa.

4.12. Os demais requisitos da contratação, incluindo as condições técnicas e financeiras exigidas para a Permissão de Uso do espaço físico, serão detalhados no Termo de Referência, que será elaborado por Comissão específica. Esse Termo de Referência incluirá todas as informações necessárias para que a empresa concessionária possa apresentar sua proposta, incluindo as condições de pagamento, os prazos e as obrigações de ambas as partes. O Termo de Referência será disponibilizado juntamente com o Edital Público, e deverá ser observado pelo a empresa concessionária no momento da apresentação da sua proposta.

## 5. Levantamento de Mercado

5.1. A pesquisa de mercado para a concessão onerosa de espaço físico para LANCHERIA na Universidade Federal de Santa Maria foi realizada com o objetivo de identificar os valores praticados para a cesta de produtos estabelecida pela área técnica para atender às necessidades alimentares do público atendido, garantindo a qualidade dos produtos oferecidos e preços competitivos para os alunos, professores, funcionários e terceirizados da Universidade, bem como ao público externo.

5.2. A pesquisa de preços local foi considerada a opção mais adequada, no lugar da pesquisa em contratações semelhantes para a LANCHERIA, pois permite obter informações mais precisas e atualizadas sobre os valores praticados no mercado local. Dessa forma, é possível ter uma noção mais precisa dos preços dos produtos e serviços oferecidos pela empresa contratada, garantindo uma negociação mais justa e equilibrada. Além disso, a pesquisa de preços local também permite avaliar as condições de mercado e os fatores que podem influenciar os valores praticados, como a concorrência, o poder de barganha da empresa contratada e a disponibilidade de insumos. Dessa forma, é possível obter uma visão mais ampla da situação e tomar decisões mais assertivas. Por fim, a pesquisa de preços local também é mais adequada do ponto de vista da transparência e da legalidade da contratação, pois garante que os valores praticados estejam de acordo com os padrões do mercado local e evita possíveis irregularidades.

5.3. A pesquisa de mercado foi realizada entre janeiro e fevereiro de 2025 e consistiu na visita a diversos estabelecimentos comerciais semelhantes nas proximidades da Universidade para a obtenção dos preços praticados e para o posterior cálculo dos

valores definidos para a contratação. O ANEXO III apresenta o levantamento de preços nos estabelecimentos locais para cada item da cesta.

5.4. Os valores de referência utilizados neste levantamento de mercado foram calculados pela média aritmética dos preços locais (realizada a conversão de valores unitários para valores por quilograma, quando necessário), arredondados para a primeira casa decimal.

5.5. Para os alimentos, o valor por quilograma é um formato de cálculo mais justo e transparente para os alimentos da cesta, pois permite que o consumidor tenha uma noção exata do valor dos produtos que está adquirindo. Além disso, o preço por quilograma também facilita o comparativo entre diferentes marcas ou tipos de produtos, permitindo ao consumidor escolher a opção mais vantajosa. Outra vantagem do preço por quilograma é que ele é menos suscetível a variações de tamanho ou embalagem, o que pode acontecer com o preço unitário. Dessa forma, o consumidor pode ter mais segurança na hora de fazer suas compras, sabendo que o valor final será proporcional ao peso dos produtos adquiridos. Por fim, a escolha do preço por quilo para os alimentos da cesta também é mais adequada do ponto de vista ambiental, pois incentiva a compra de quantidades mais adequadas às necessidades do consumidor, reduzindo o desperdício e o impacto na natureza.

5.6. Para as bebidas, a adoção de preço unitário é justificada pela necessidade de se ter um controle mais preciso dos custos de produção e de lucro. Diferentemente dos alimentos, que são vendidos por peso, as bebidas podem apresentar variações significativas no seu tamanho e volume, o que dificultaria a utilização de um preço por litro, por exemplo. Além disso, o preço unitário permite uma maior flexibilidade na hora de estabelecer os preços finais das bebidas, considerando os custos de produção, as margens de lucro desejadas e os preços praticados pelo mercado. Dessa forma, é possível oferecer uma ampla variedade de bebidas a preços competitivos, sem comprometer a rentabilidade da LANCHERIA. Outra vantagem do preço unitário é a facilidade de comparar os valores das bebidas com os de outros estabelecimentos, o que pode ser útil na hora de definir os preços finais e atrair os consumidores.

5.7. Para as frutas frescas da estação não foi realizada pesquisa e não foi limitado o preço por conta das grandes oscilações de valores no mercado, além da impossibilidade de estabelecer um valor padronizado pela diversidade de frutas durante o ano.

5.8. A avaliação do valor da Taxa de Retribuição mensal pelo uso do espaço físico para a LANCHERIA foi realizada por um engenheiro civil da Coordenadoria de Obras e Planejamento Urbano da Pró-Reitoria de Infraestrutura, no primeiro processo administrativo supra citado, ordem 5 (ANEXO IV).

5.9. A avaliação levou em consideração os seguintes fatores:

- a. Localização do imóvel: o espaço físico se encontra em uma área central da Universidade Federal, o que pode contribuir para o aumento do tráfego de pessoas e, conseqüentemente, do faturamento da LANCHERIA.
- b. Tamanho e condições do espaço: o tamanho do espaço é adequado às necessidades da LANCHERIA e apresenta boas condições de estrutura e acabamento.
- c. Preços de mercado: o valor do aluguel foi avaliado considerando os preços praticados pelo mercado para espaços similares na região, buscando garantir uma condição competitiva para a LANCHERIA.

## 6. Descrição da solução como um todo

6.1. Para a presente contratação definiu-se pela concessão onerosa de uso do espaço físico para empresa com capacidade de explorar atividades de LANCHERIA, para garantir a qualidade dos produtos oferecidos e preços competitivos para os alunos, professores, funcionários, terceirizados e público externo da Universidade, em um ambiente agradável e limpo para o consumo desses produtos.

6.2. A concessão onerosa é a modalidade mais adequada para atender às necessidades da Universidade Federal de Santa Maria neste caso, pois permite flexibilidade e agilidade na exploração de atividades de LANCHERIA no espaço físico oferecido. Além de ser uma modalidade mais simples e rápida de se formalizar, comparada a um contrato, permite que a Universidade Federal de Santa Maria tenha um controle mais direto sobre as atividades da empresa concessionária, garantindo o cumprimento das normas e regulamentos da instituição, sem prejudicar as atividades finalísticas da Universidade. Além disso, a concessão possibilita que a Universidade Federal de Santa Maria revogue ou prorrogue o uso do espaço de forma mais flexível, de acordo com as necessidades e demandas da comunidade universitária.

## 7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

7.1. Para a definição dos itens a serem ofertados pela empresa concessionária, utilizou-se como parâmetro as diretrizes do Guia Alimentar para a População Brasileira e as demais recomendações constantes no artigo 8º da Portaria Normativa nº 7, de 26 de outubro de 2016, da Secretaria de Gestão de Pessoas e Relações do Trabalho no Serviço Público, do Ministério do Planejamento, Desenvolvimento e Gestão. A relação dos itens serviu como base para a elaboração dos valores de referência da Tabela 1, neste estudo, e deve constar no Termo de Referência.

7.2. Considerando que as quantidades dos produtos podem variar de acordo com a demanda de consumo e com os fluxos de trabalho da LANCHERIA, não é possível estimar com precisão as quantidades exatas, apenas os valores de referência. A empresa concessionária será responsável por gerenciar o estoque e o planejamento de compras de acordo com as necessidades e demandas da LANCHERIA.

## 8. Estimativa do Valor da Contratação

**Valor (R\$):** 2.408,90

8.1. A Taxa de Retribuição pelo uso do espaço físico foi estabelecida com base no laudo técnico elaborado pela Coordenadoria de Obras e Planejamento Urbano da Pró-Reitoria de Infraestrutura (ANEXO IV), fixada no valor de R\$ 2.408,90 (dois mil quatrocentos e oito reais e noventa centavos ).

8.2. A Tabela 1 apresenta a cesta de produtos com os valores de referência para a concessão onerosa.

ITEM	DESCRIÇÃO	UNIDADE DE REFERÊNCIA	FREQUÊNCIA DE OFERTA	VALOR ESTIMADO
1	Água com gás todas as marcas.	500ml	diariamente	R\$ 4,00
2	Água sem gás todas as marcas.	500ml	diariamente	R\$ 4,00
3	Refrigerante tradicional / zero açúcar todos os sabores e todas as marcas.	350ml	diariamente	R\$ 5,70
4	Café expresso	180ml	diariamente	R\$ 8,80
5	Cappuccino/Mocaccino e outros	300ml	diariamente	R\$ 8,50
6	Bebida láctea com mix de frutas todos os sabores e todas as marcas.	300ml	2x semana	R\$ 9,20
7	Sucos naturais produzidos com polpa de fruta congelada ou polpa natural, preparados com água, sem adição de açúcar, diversos sabores: acerola, abacaxi com hortelã, laranja, limão, mamão, manga, maracujá, morango, etc.	300ml	4 sabores diariamente	R\$ 8,60

8	Iogurte integral / zero lactose  preparado com maçã, aveia e canela, ou morango, ou baunilha, ou frutas vermelhas com aveia e hibisco em embalagem lacrada.	140g	diariamente	R\$ 4,90
9	Barra de cereal  banana, aveia e mel, frutas vermelhas e cobertura chocolate, avelã e aveia com chocolate, morango e cobertura sabor chocolate, brownie, castanha do Pará, brigadeiro. Com opções <i>diet</i> e <i>light</i> .	20g	diariamente	R\$ 1,70
10	Chocolate em barra  todos os sabores e todas as marcas.	80g	diariamente	R\$ 8,40
11	Doces unitários  brigadeiro, olho de sogra, beijinho, beijinho com leite ninho ou outros sabores.	80g	3 tipos diariamente	R\$ 10,00
12	Salgados de festa  tipo coquetel.	kg	4 opções diariamente	R\$ 61,80
13	Misto quente  pão de forma, presunto, queijo, maionese industrializada ou manteiga.	110g	diariamente	R\$ 5,50
14	Pastel frito  sabores diversos: frango, carne bovina, presunto e queijo, queijo, calabresa.	100g	diariamente	R\$ 5,60
15	Pastel assado e integral  sabores diversos: frango, carne bovina, presunto e queijo, queijo, calabresa, brócolis.	100g	diariamente	R\$ 5,80
16	Empada assada e integral  sabores diversos: frango, carne bovina, presunto e queijo, queijo, calabresa, brócolis.	100g	diariamente	R\$ 5,40
17	Pão de queijo	kg	diariamente	R\$ 69,80

18	Quiche	100g	diariamente	R\$ 7,10
19	Croissant	75g	diariamente	R\$ 5,60
20	Pizza estilo broto sabores diversos: calabresa, quatro queijos, portuguesa, estrogonofe, frango.	350g	diariamente	R\$ 20,70
21	Sanduiche natural embalado em papel filme com identificação da data de produção e validade. Formato triangular, com 3 camadas de pão tradicional, 2 camadas de queijo muçarela, 2 camadas de cozido de peito de frango ou presunto magro, entre as fatias de pão, tomate e alface. Cenoura ralada opcional.	350g	diariamente	R\$ 14,50
22	Salada de frutas somente frutas e suco de frutas natural, servida em recipientes individuais, com tampa, com identificação da data de produção e validade com no mínimo 3 sabores de frutas diferentes. Frutas: mamão formosa e papaia, melancia, melão, abacaxi, manga, kiwi, uva verde, uva roxa, goiaba, ameixa fresca, pera, maçã, laranja, entre outras.	250g	diariamente de setembro a março	R\$ 10,00
23	Torta doce com no mínimo 3 camadas de recheio e sabores de torta variados com identificação de data de produção e de consumo.	kg	diariamente	R\$ 69,20
24	Bolo tradicional com cobertura simples em fatias e/ou bolo inteiro, com indicação da data de produção e validade expressa na embalagem externa. Sabores limão, milho, aipim laranja, chocolate, baunilha, pão de ló, cenoura, etc.	kg	2 sabores diariamente	R\$ 49,10
25	Picolé de frutas sabores: uva, limão, laranja, morango, entre outros.	60g	2 sabores diariamente de setembro a março	R\$ 6,60
26	Açaí tradicional, com leite em pó, com guaraná, com banana, congelado.	190g	diariamente de setembro a março	R\$ 14,50

27	Sorvete  diversos sabores, fornecidos em potes individuais de Polietileno (PEAD).	75 a 90g	diariamente de setembro a março	R\$ 5,40
28	Frutas frescas <i>in natura</i>  ofertadas conforme a estação: laranja, maçã fuji, maçã gala, banana prata, banana caturra, caqui de chocolate, coco verde, kiwi, pera, etc. Íntegras, sem machucados aparente e higienizadas.	kg	3 opções  diariamente	preço de mercado
29	Salada mix de folhas  mix de folhas de alface ou rúcula, alternando o tipo de folhas nos dias da semana. As folhas deverão ser selecionadas, higienizadas, prontas para consumo, embaladas em pote plástico retangular descartável, com tampa.	75g	2 opções  diariamente	preço de mercado
30	Salada de brotos  feijão, trevo, lentilha, alfafa, entre outros, alternando o tipo de broto nos dias da semana, pronta para consumo, embaladas em pote plástico retangular descartável, com tampa.	75g	diariamente	preço de mercado
31	Sanduíche com pão de fermentação natural  embalado em papel filme com identificação da data de produção e validade. Formato triangular, com 2 camadas de pão, 1 camada de queijo muçarela, 2 camadas de cozido de peito de frango ou presunto magro, entre as fatias de pão, tomate e alface. Cenoura ralada opcional.	350g	diariamente	preço de mercado

8.3. Todo produto que se enquadrar na descrição de algum item da cesta deve ser ofertado pela LICITANTE vencedora no preço estabelecido no Termo de Referência da concessão onerosa.

## 9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

9.1. Não haverá fracionamento do objeto, com as seguintes justificativas:

a. O gerenciamento da concessão onerosa de um mesmo espaço físico para duas ou mais empresas pode ser mais complexo e demandar mais tempo e esforço, o que pode afetar a eficiência e a qualidade dos serviços prestados. Além disso, é preciso considerar que a comunicação entre as empresas envolvidas pode ser mais difícil, o que pode gerar atrasos e dificuldades na tomada de decisões.

b. Em caso de problemas ou insatisfação dos consumidores, pode ser mais difícil determinar qual empresa é responsável e qual ação deve ser tomada. Isso pode gerar insegurança e complicações na resolução de eventuais conflitos.

c. A Universidade Federal de Santa Maria pode ter dificuldades em exercer o controle e a fiscalização do cumprimento das obrigações e condições da concessão onerosa com duas ou mais empresas, o que pode gerar riscos e incertezas.

d. A equipe técnica da Universidade Federal de Santa Maria prefere um modelo de gestão mais simples e direto, com uma única empresa responsável pelo gerenciamento e pelo atendimento aos consumidores, para facilitar o acompanhamento e a avaliação dos resultados e do desempenho da LANCHERIA.

## 10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

10.1. Não há nesta contratação nenhuma relação correlata com outras contratações.

## 11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

11.1. A presente contratação está alinhada com o planejamento institucional da UFSM, o PDI 2016-2026, para atender às ações:

- a. **AI-D2-03** Oferecer uma infraestrutura de apoio qualificada e de acordo com as necessidades de cada área de conhecimento;
- b. **AI-D5-01** Possuir uma infraestrutura de engenharia e logística adequada, respeitando as premissas de acessibilidade e respeito ao meio-ambiente;
- c. **PR-D3-01** Fortalecer as políticas de assistência estudantil com foco na permanência dos estudantes, conclusão dos estudos e bom uso dos recursos.

## 12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

12.1. Com a presente contratação espera-se que ocorra o fornecimento de alimentos e bebidas nutricionalmente balanceadas e com preços acessíveis à comunidade universitária da UFSM, em um ambiente agradável, respeitada a cultura local e em adequadas condições higiênico-sanitárias e socioambientais.

## 13. Providências a serem Adotadas

13.1. Não se aplica a esta contratação.

## 14. Possíveis Impactos Ambientais

14.1. A empresa concessionária deverá realizar procedimentos de acordo com as boas práticas ambientais, incluindo medidas de redução do desperdício de água e de energia elétrica, bem como gerenciamento ambientalmente adequado dos resíduos sólidos, orgânicos, secos e químicos gerados durante a prestação dos serviços. É importante que sejam tomadas medidas para evitar descartes ambientalmente incorretos.

14.2. As medidas preventivas e de proteção ambiental a serem adotadas durante a prestação dos serviços serão detalhadas no Termo de Referência da concessão onerosa. É importante que a empresa concessionária as cumpra rigorosamente para garantir o cumprimento das exigências ambientais e evitar quaisquer impactos negativos ao meio ambiente.

14.3. A fiscalização do cumprimento destas medidas será realizada pelo órgão responsável pela concessão onerosa e qualquer descumprimento poderá resultar em penalidades previstas no Termo de Referência.



## 15. Declaração de Viabilidade

Esta equipe de planejamento declara **viável** esta contratação.

### 15.1. Justificativa da Viabilidade

A Concessão Onerosa de espaço físico para exploração de atividade de LANCHERIA é viável para a Universidade Federal de Santa Maria, pois atenderá à necessidade de fornecimento de alimentos e bebidas nutricionalmente balanceadas e a preços acessíveis para a comunidade universitária, além de contribuir para a criação de um ambiente agradável para os estudantes e servidores.

## 16. Responsáveis

Todas as assinaturas eletrônicas seguem o horário oficial de Brasília e fundamentam-se no §3º do Art. 4º do [Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020](#).

**GUSTAVO CHIAPINOTTO DA SILVA**

Coordenador

**TATIANA CASSOL BELMONTE**

Administradora

**WAGNER RAFAEL MACHADO EIDT**

Assistente em Administração

## Lista de Anexos

Atenção: Apenas arquivos nos formatos ".pdf", ".txt", ".jpg", ".jpeg", ".gif" e ".png" enumerados abaixo são anexados diretamente a este documento.

- Anexo I - ANEXO I - PLANTA BAIXA E PROPOSTA ARQUITETÔNICA.pdf (473.41 KB)
- Anexo II - ANEXO II - MANIFESTAÇÃO DA UNIDADE SOLICITANTE.pdf (137.17 KB)
- Anexo III - ANEXO III - PESQUISA DE PREÇOS DE MERCADO.pdf (351.47 KB)
- Anexo IV - ANEXO IV - LAUDO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL.pdf (1.76 MB)

## PLANTA BAIXA

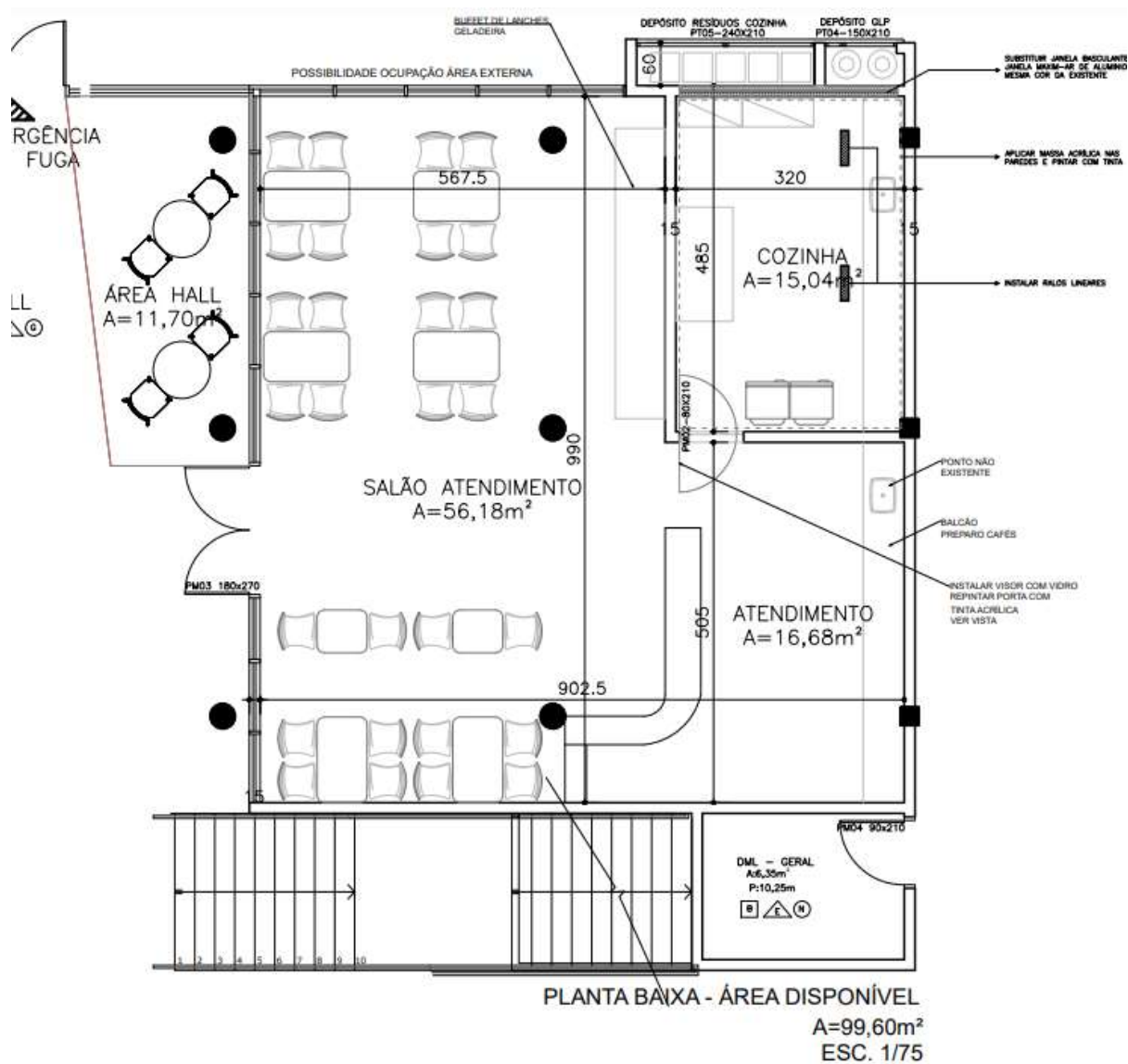


Figura 6 – Planta baixa



**UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA MARIA**  
**CENTRO DE CIÊNCIAS DA SAÚDE**  
**CURSO DE ODONTOLOGIA**

Memorando nº 37/2021

Santa Maria, 27 de setembro de 2021.

Do Coordenador do Curso de Odontologia  
Ao Diretor do Centro de Ciências da Saúde

Prof. José Edson Paz da Silva

Assunto: Disponibilização espaço para lancheria no Prédio 26F/CCS.

Prezado Diretor!

Ao nos dirigirmos a V.Sa. cordialmente, vimos comunicar que no prédio 26F/CCS, dependências do Curso de Odontologia, dispomos de um espaço próprio para lancheria. Assim estamos disponibilizando essa área situada no térreo do prédio, cujo projeto arquitetônico já havia previsto esse espaço para tal finalidade. A área inclui espaço de cozinha e ambiente para refeições, destinada a comunidade discente do Curso. Propomos ainda que o proprietário ou empresa vencedora da licitação, para atender no local, possa ofertar marmitex a quem desejar. Desse modo contamos com a sua colaboração no sentido de viabilizar a lancheria o mais breve possível.

Sem mais para o momento, agradecemos o seu interesse sobre esse ponto.

Atenciosamente.

Prof. Renésio Armino Grehs / CD

Coordenador do Curso de odontologia /CCS /UFSM

NUP: 23081.082554/2021-01

Prioridade: Normal

**Memorando de comunicação entre unidades administrativas**

010 - Organização e Funcionamento

**COMPONENTE**

Ordem	Descrição	Nome do arquivo
1	Memorando de unidade administrativa (063.2)	Memorando - Disponibilização do espaço para lancheria np Prédio 26F CCS.pdf

**Assinaturas**

**27/09/2021 11:46:38**

LUIZ VALÉRIO PEIXOTO SELES FILHO (Secretário Administrativo)  
04.09.06.00.1.0 - SECRETARIA DO CURSO DE ODONTOLOGIA - SCODT

**27/09/2021 12:13:13**

RENESIO ARMINDO GREHS (PROFESSOR DO MAGISTÉRIO SUPERIOR)  
04.09.06.00.0.0 - CURSO DE ODONTOLOGIA - CTODT

**28/09/2021 09:52:36**

JOSE EDSON PAZ DA SILVA (Diretor de Centro)  
04.00.00.00.0.0 - CENTRO DE CIÊNCIAS DA SAÚDE - CCS

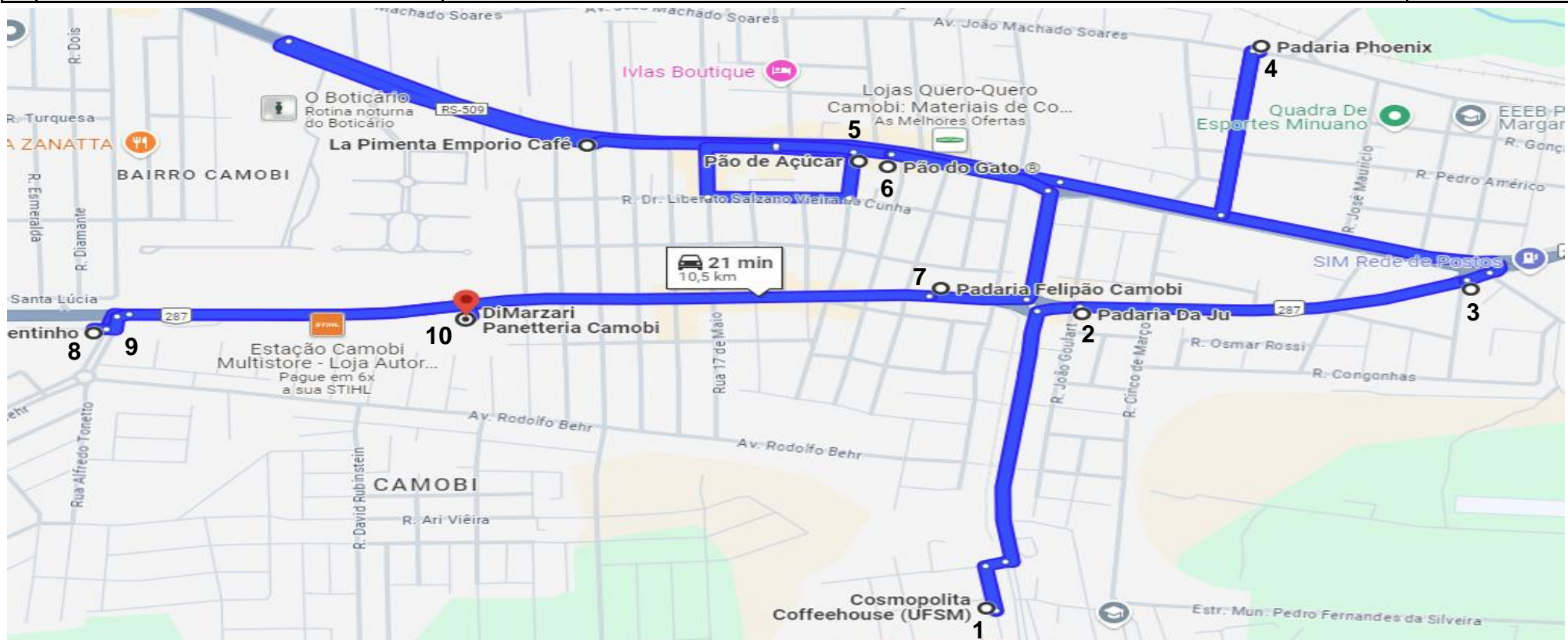
Código Verificador: 880733

Código CRC: 55427a03

Consulte em: <https://portal.ufsm.br/documentos/publico/autenticacao/assinaturas.html>



Nº	Estabelecimento	Endereço	Situação
1	Cosmopolita Coffeehouse (UFSM)	Anexo ao CT (Centro de Tecnologia - Av. Roraima, 1000 - Camobi, Santa Maria - RS, 97105-900	Participou
2	Padaria Da Ju	Camobi, Santa Maria - RS, 97105-200	Participou
3	Trigus - Padaria e Confeitaria	BR-287, n. 8901 - Loja 2 - Camobi, Santa Maria - RS, 97110-030	Participou
4	Padaria Phoenix	Av. João Machado Soares, 2164 - Camobi, Santa Maria - RS, 97110-000	Participou
5	Pão de Açúcar	RS-509, 6957 - Camobi, Santa Maria - RS, 97105-030	Participou
6	Pão do Gato	Av. Pref. Evandro Behr, 6987 - Camobi, Santa Maria - RS, 97110-800	Participou
7	Padaria Felipão Camobi	BR-287, 7680 - Camobi, Santa Maria - RS, 97060-500	Participou
8	Padaria Pão Quentinho	Camobi, Santa Maria - RS, 97110-801	Participou
9	Oba! É Muito Bom - Padaria e Mercado	Rod. RST-287, 5985 - Camobi, Santa Maria - RS, 97105-030	Participou
10	DiMarzari Panetteria Camobi	Rod. RST-287, 6415 - Camobi, Santa Maria - RS, 97105-030	Participou



[illegible]

# LAUDO DE AVALIAÇÃO

## 01/2025



**Campus Universitário Santa Maria  
Avenida Roraima, nº 1000, Santa Maria-RS,  
Espaço físico no prédio 26F da UFSM**



## **LAUDO DE AVALIAÇÃO 06/2023**

### **Objeto**

Espaço físico, localizada no prédio do curso de Odontologia – 26F do Centro de Ciências da Saúde CCS da UFSM.

### **Objetivo**

Determinação da taxa de retribuição pelo uso de área física.

### **Finalidade**

Instruir processo nº 23081.008108/2025-50.

### **Localização**

Avenida Roraima, nº 1000, bairro Camobi, Santa Maria-RS.

### **Área avalianda**

Espaço físico dentro do 26F.

### **Área construída**

Área construída de 74,12 m².

### **Proprietário**

União Federal - Universidade Federal de Santa Maria, conforme consta na certidão de matrícula do terreno 39.038.

### **Resultados da avaliação**

Valor de mercado: **2.408,90**

### **Avaliadores**

Eng. Pedro Orlando

**ART Nr: 13628051**

Santa Maria, RS, 02/2025

## 1. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Determinação da taxa de retribuição pelo uso de espaço físico dentro do 26F

## 2. FINALIDADE

Instruir processo nº 23081.008108/2025-50 visando taxa de retribuição pelo uso de área física.

## 3. SOLICITANTE

Coordenadoria de Serviços Gerais – CSG/PROINFRA.

## 4. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Este laudo se fundamenta no que estabelecem as normas técnicas da ABNT, Avaliação de Bens, registradas no INMETRO como NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), e baseia-se:

- na **Certidão de Matrícula do Terreno nº 39.038**.
- em informações constatadas *in loco* quando da **vistoria ao imóvel**, realizada no dia **31/01/2022**;
- em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários, etc.).

**Não foram efetuadas investigações** quanto à correção dos documentos analisados, se correta e devidamente regularizada, se imóvel objeto estaria livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou gravames.

Investigações envolvendo aspectos legais **não fizeram parte** do presente trabalho; não foram realizadas verificações sobre demandas judiciais, hipotecas, penhoras ou averiguações para constar se sobre o imóvel incide quaisquer tipos de ônus, encargos ou restrições.

Não fez parte do escopo do trabalho o levantamento de áreas e de confrontações através de instrumentos de medição. Eventuais divergências, se significativas, alteram os resultados deste trabalho. Máquinas e equipamentos também não compõem a avaliação.

As informações obtidas durante a pesquisa de mercado foram tomadas como de boa fé.

## 5. PROPRIETÁRIOS

União Federal - Universidade Federal de Santa Maria, conforme consta na certidão de matrícula 39.038.

## 6. OBJETO DA AVALIAÇÃO

Edificação denominada 06, atualmente ocupada pela Associação de Transportadores Urbanos, localizada dentro do campus da Universidade Federal de Santa Maria, no bairro Camobi, Santa Maria-RS.

## 7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

### 7.1. Terreno



Latitude: -29.71355

Fonte: Google Earth (2023)

Longitude: -53.71180

#### Identificação do imóvel

Imóvel situado em um terreno de área 36 ha e perímetro de 2.929,04 m conforme consta em matrícula do terreno nº 39.038. Não foi disponibilizado pelo setor de cadastro matrícula do imóvel.

#### Características da região e do entorno

Atividade predominante:	Comercial/Educacional
Padrão do entorno:	Normal a Alto
Zoneamento:	Bairro/Centro/Distrito/Expansão Urbana/Periferia/Rural
Intensidade do tráfego:	Tráfego de pedestres: Alto
	Tráfego de veículos: Alto
Pavimentação logradouro:	Pedra regular
Pavimentação passeio:	Concreto

Influências valorizantes:

☐ Clubes, ☒ Comércio, ☒ Empreendimentos, ☒ Escolas, ☐ Estações, ☒ Hospital, ☒ Mercados/supermercados, ☐ Orla/praias/lagos, ☒ Parques/praças, ☒ Posto policial, ☐ Posto saúde, ☐ Sem influências valorizantes, ☒ Shopping, ☒ Universidades/faculdades, ☐ Zona incorporação

Influências desvalorizantes:

☐ Aeroporto, ☐ Área inundável, ☐ Aterro sanitário, ☐ Estação tratamento esgoto, ☐ Indústria, ☐ Presídio, ☒ Sem influências desvalorizantes, ☐ Sub-habitação, ☐ Unidades carentes

#### Características do terreno

Área aproximada: 74,12 m<sup>2</sup>  
 Testada: 9,90 m  
 Topografia: Plana  
 Situação de quadra: Fim de quadra  
 Formato: Regular  
 Vegetação: Rasteira e Médio porte  
 Acesso: Ótimo  
 Tipo de cercamento: ☐ Arame, ☐ Gradil, ☐ Muro, ☒ Sem cercamento, ☐ Tela  
 Superfície: ☐ Alagadiça, ☐ Arenoso, ☐ Argiloso, ☐ Com aterro, ☐ Com entulhos, ☐ Pantanosa, ☒ Seca

#### Condição de ocupação

Ocupado

## 7.2. Benfeitorias

Benfeitoria nº 26F	Idade <sup>1</sup> : 5	Área: 6800,00 m <sup>2</sup>	Nº pav: 2
Descrição	Padrão	Conservação	Tipologia
	<input type="checkbox"/> Rústico	<input type="checkbox"/> Novo	<input type="checkbox"/> Apto.
	<input type="checkbox"/> Proletário	<input type="checkbox"/> Entre novo e regular	<input type="checkbox"/> Box
	<input type="checkbox"/> Econômico	<input checked="" type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Casa
	<input type="checkbox"/> Simples	<input type="checkbox"/> Entre regular e reparos simples	<input type="checkbox"/> Galpão
	<input type="checkbox"/> Médio	<input type="checkbox"/> Reparos simples	<input checked="" type="checkbox"/> Loja
	<input checked="" type="checkbox"/> Superior	<input type="checkbox"/> Entre reparos simples e importantes	<input type="checkbox"/> Pavto.
	<input type="checkbox"/> Fino	<input type="checkbox"/> Reparos importantes	<input type="checkbox"/> Prédio
	<input type="checkbox"/> Luxo	<input type="checkbox"/> Entre reparos importantes e s/ valor	<input type="checkbox"/> Terreno
	<input type="checkbox"/> Outros	<input type="checkbox"/> Sem valor	<input type="checkbox"/> Outros

<sup>1</sup> aparente, em anos.

Material utilizado					
Pisos	Forro	Telhado	Esquadrias	Fachada	Estrutura
<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> Cerâmica	<input checked="" type="checkbox"/> Alumínio	<input checked="" type="checkbox"/> Pintura	<input type="checkbox"/> Portante
<input type="checkbox"/> Lajota	<input checked="" type="checkbox"/> Laje	<input type="checkbox"/> Fibrocim. ondulado	<input type="checkbox"/> Ferro	<input type="checkbox"/> Tijolo à vista	<input checked="" type="checkbox"/> Concreto
<input checked="" type="checkbox"/> Cerâmica	<input type="checkbox"/> Gesso	<input type="checkbox"/> Fibrocim. estrutural	<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> Fulget	<input type="checkbox"/> Madeira
<input type="checkbox"/> Basalto	<input type="checkbox"/> PVC	<input type="checkbox"/> Alumínio	<input type="checkbox"/> PVC	<input type="checkbox"/> Cerâmica	<input type="checkbox"/> Metálica
<input type="checkbox"/> Granitina	<input checked="" type="checkbox"/> Placa mineral	<input checked="" type="checkbox"/> Galvanizado	<input type="checkbox"/> Outros	<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> N. identificada
<input type="checkbox"/> Vinílico	<input type="checkbox"/> S/ forro	<input type="checkbox"/> Laje		<input checked="" type="checkbox"/> Vidro	
<input type="checkbox"/> Carpete	<input type="checkbox"/> Aglomerado	<input type="checkbox"/> Capim		<input type="checkbox"/> Pedra	
<input type="checkbox"/> Cimento	<input type="checkbox"/> Outros	<input type="checkbox"/> Zinco		<input type="checkbox"/> Reboco chapiscado	
<input type="checkbox"/> Outros		<input type="checkbox"/> Outros		<input type="checkbox"/> Outros	

## 8. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Desempenho do mercado:	<input type="checkbox"/> Desaquecido	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Normal</b>	<input type="checkbox"/> Aquecido
Número de ofertas:	<input type="checkbox"/> Baixo	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Médio</b>	<input type="checkbox"/> Alto
Liquidez:	<input type="checkbox"/> Baixa	<input type="checkbox"/> <b>Média</b>	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Alta</b>
Absorção pelo mercado:	<input type="checkbox"/> Demorada	<input checked="" type="checkbox"/> <b>Normal</b>	<input type="checkbox"/> Rápida

## 9. METODOLOGIA

**MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO:** identifica o valor do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

- Tratamento dos dados:

☒ Metodologia científica – inferência estatística: 38 dados observados e 28 dados utilizados.

## 10. TRATAMENTO ESTATÍSTICO INFERENCIAL

### 10.1. Dados

Os dados para composição do campo amostral foram coletados em imobiliárias situadas em Santa Maria – RS, com a finalidade de locação, e tipologia Comercial. Foram coletados dados para composição das seguintes variáveis: área construída do tipo quantitativa (m<sup>2</sup>), padrão de acabamento como código alocado (Baixo = 1, Médio = 2 e Alto = 3), estado de conservação como código alocado (Ruim = 1, Regular = 2 e Novo = 3), localização como código alocado

(1 - vias deslocadas ou de baixa movimentação, 2 - em ruas movimentadas ou perpendiculares a avenidas, 3 - em avenidas), renda como tipo Proxy com base na renda domiciliar do bairro conforme CENSO 2010, e valor total como Quantitativa (R\$), e valor unitário (R\$/m²) como variável do tipo dependente.

## 10.2. Escolha das variáveis explicativas e explicadas

A partir da análise exploratória foi definida a variável dependente o Preço Unitário (R\$/m²) e as variáveis independente a área construída (X), estado de conservação (ln(x)), localização (ln(x)) e renda(1/x).

## 11. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	
Grau de Fundamentação:	Grau III
Pontos obtidos:	17

## 12. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

### 12.1. Equação de regressão

Equação do Modelo:

$$Y = 1 / ( 0,019240 + 0,000023 * X1 + -0,005585 * \ln(X2) + -0,015315 * \ln(X3) + 0,082935 * 1/X4 )$$
, sendo X1 área, X2 estado de conservação, X3 localização e X4 renda.

### 12.2. Dados do imóvel avaliando

Variáveis do modelo de cálculo	Parâmetros do imóvel
Área construída (m²)	74,12
Estado de conservação	2
Localização	1
Renda	6,07

### 12.3. Resultados

	Intervalo de confiança (80%, moda/mediana)			Campo de arbítrio do avaliador		
	Amplitude	Unitário (R\$/m²)	Total (R\$)	Amplitude	Unitário (R\$/m²)	Total (R\$)
<b>Mínimo</b>	-5,11	30,84	2.285,86	-15%	27,63	2.047,94
<b>Calculado</b>	-	32,50	2.408,90	-	32,50	2.408,90
<b>Máximo</b>	5,69	34,35	2.546,02	+15%	37,38	2.770,61

**Valor calculado / adotado para o imóvel: R\$ 2.408,90**

### **13. CONCLUSÃO**

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, conclui-se ao imóvel em estudo o seguinte valor de mercado:

**VALOR DE MERCADO**

**R\$ 2.408,90**

(Dois mil, quinhentos e dezoito reais com sessenta centavos)

data de referência da avaliação: 29/01/2025

### **14. RESPONSÁVEIS PELA AVALIAÇÃO**

**PEDRO ORLANDO**

Eng. Civil - CREA RS 202187

Engenheiro - Pró-Reitoria de Infraestrutura/UFSM

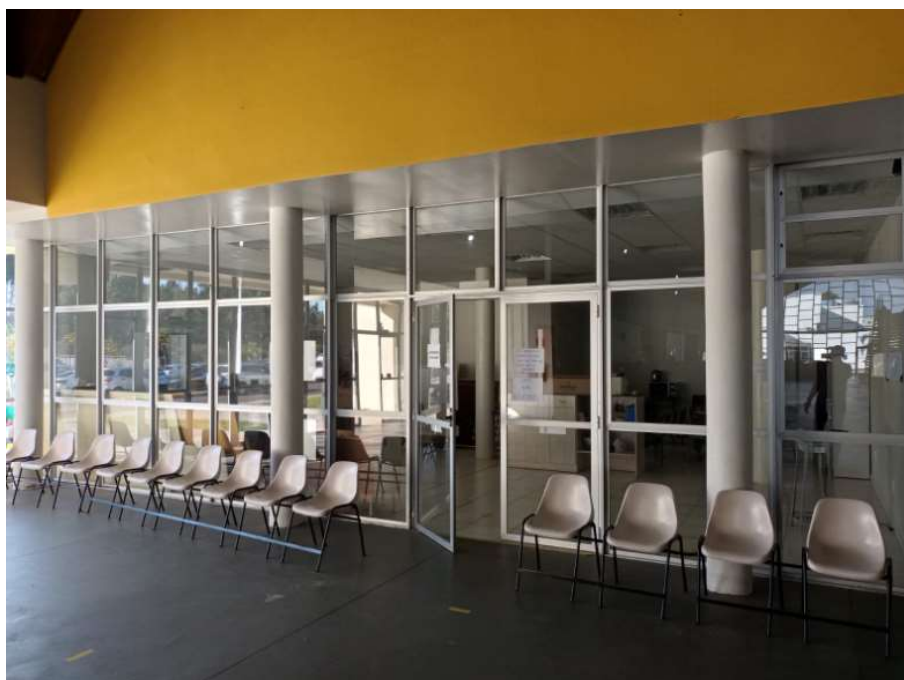
SIAPE 2167407

## 15. ANEXOS

### 15.1. Documentação fotográfica



*Figura 1 – Fachada edificação 26F*



*Figura 2 – Fachada área interna*





*Figura 3 – Área interna*



*Figura 4 – Área interna*



*Figura 5 – Área interna*

**15.2. Documentação do imóvel:** Documentação disponibilizada pelo setor de cadastro.

## MEMORIAL DESCRITIVO

PROPRIEDADE: Matrícula 39.038  
PROPRIETÁRIO: União Federal - Universidade Federal de Santa Maria  
MUNICÍPIO: Santa Maria  
COMARCA: Santa Maria  
ÁREA: 36,0000 ha;  
PERÍMETRO(m):2.929,04 m

### DESCRIÇÃO

Inicia-se se a descrição deste perímetro no marco denominado '**0=PP**', georreferenciado ao Sistema Geodésico Brasileiro, *datum* SIRGAS, com coordenadas no sistema Universal *Transverse* Mercator (UTM), MC-51°W, E= 237316,277 m e N= 6710165,708 m localizado no limite com a matrícula 35.855; Daí segue confrontando com esta matrícula, com azimute de 171°35'29" e distância de 628,06 m até o marco '**1**' (E=237408,118 m e N=6709544,400 m); Daí segue com azimute de 85°37'13" e distância de 259,49 m até o marco '**2**' (E=237666,851 m e N=6709564,216 m); Daí segue confrontando com a matrícula 19.382 com azimute de 183°06'39" e distância de 264,94 m até o marco '**3**' (E=237.652,474 m e N=6.709.299,671 m); Daí segue confrontando com a matrícula 22.925 com azimute de 265°13'07" e distância de 548,17 m até o marco '**4**' (E=237106,216 m e N=6709253,981 m); Daí segue com azimute de 357°31'13" e distância de 969,83 m até o marco '**5**' (E=237064,258 m e N=6710222,906 m); Daí segue confrontando com a Vila Assunção com azimute de 99°53'29" e distância de 69,25 m até o marco '**6**' (E=237132,482 m e N=6710211,009 m); Daí segue confrontando com a Avenida Roraima com azimute de 104°09'04" e distância de 80,63 m até o marco '**7**' (E=237210,664 m e N=6710191,297 m); Daí segue confrontando com a Vila Assunção com azimute de 103°37'10" e distância de 108,67 m até o marco '**0=PP**', fechando assim o perímetro do polígono acima descrito, com uma área superficial de 36,0000 ha.

Santa Maria, 23 de Abril de 2012.

Prof. Dr. Júlio César Farret  
CREA: RS65654D

## PLANTA BAIXA

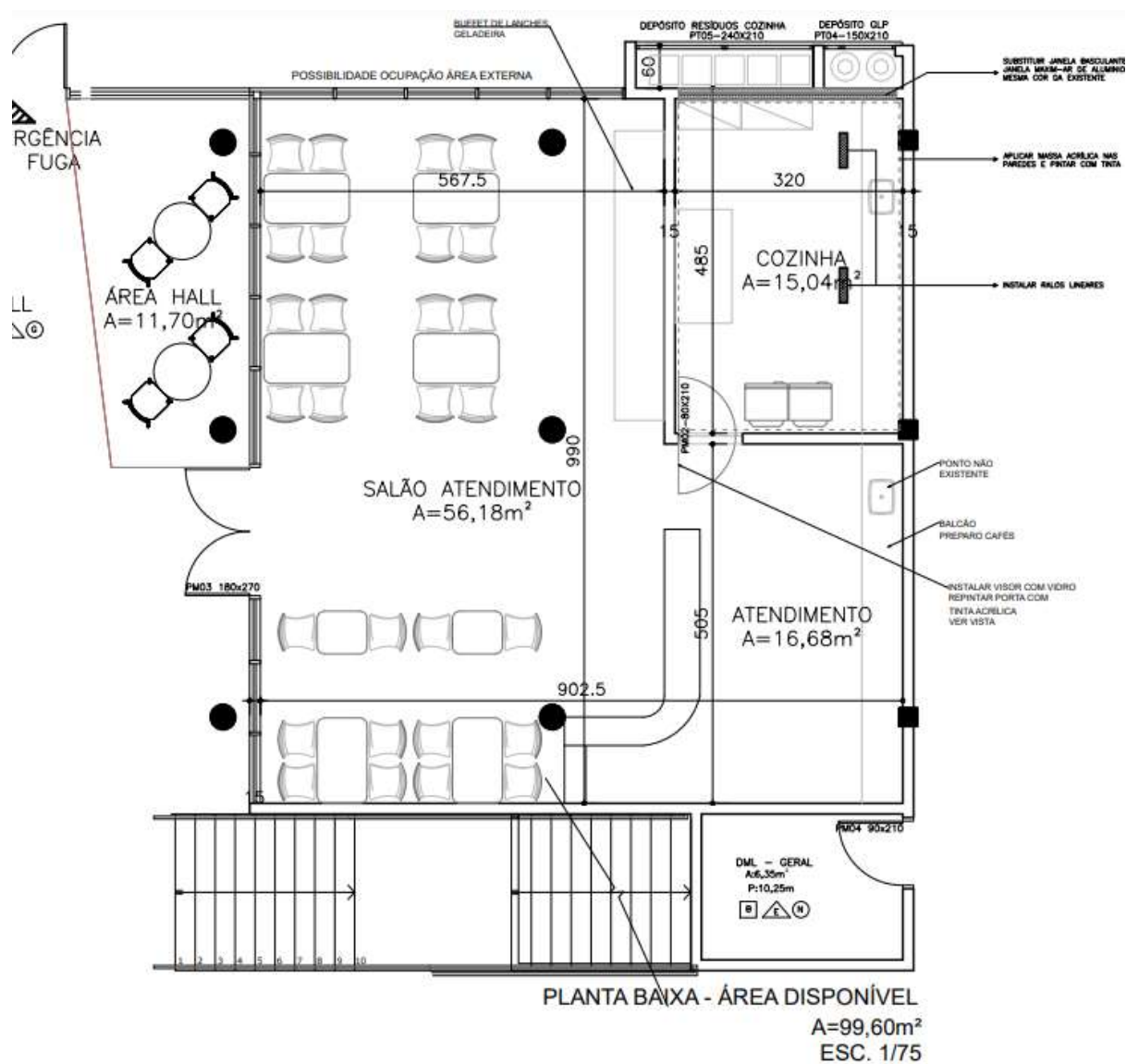


Figura 6 – Planta baixa

### **15.3. Pesquisa de mercado**

Desconsiderado/a*										
	Dado	Endereço	Observação	Área	Padrão acabamento	Estado de conservação	Localização	Renda	Valor Total	Valor Unitário
	1	Rua Dr. Alberto Pasqualini, Centro	<a href="https://www.jkimoveis.com.br/imovel/loja-a-venda-e-para-alugar-343m2-bairro-centro-em-santa-maria/16046">https://www.jkimoveis.com.br/imovel/loja-a-venda-e-para-alugar-343m2-bairro-centro-em-santa-maria/16046</a>	343	2	2	2	8,14	R\$ 14.000,00	R\$ 40,82
*	2	Av. Gov. Walter Jobim, Patronato	<a href="https://www.jkimoveis.com.br/imovel/loja-para-alugar-265m2-bairro-patronato-em-santa-maria/659">https://www.jkimoveis.com.br/imovel/loja-para-alugar-265m2-bairro-patronato-em-santa-maria/659</a>	265	2	2	3	6,86	R\$ 5.000,00	R\$ 18,87
	3	Rua Dr. Alberto Pasqualini, Centro	<a href="https://www.oliveiraimoveissm.com.br/imovel/loja-para-alugar-88m2-bairro-centro-em-santa-maria/02023">https://www.oliveiraimoveissm.com.br/imovel/loja-para-alugar-88m2-bairro-centro-em-santa-maria/02023</a>	88	2	2	2	8,14	R\$ 6.500,00	R\$ 73,86
	4	Av. Prefeito Evandro Behr, Camobi	<a href="https://www.oliveiraimoveissm.com.br/imovel/ponto-comercial-para-alugar-532m2-e-3-vagas-bairro-camobi-em-santa-maria/56961">https://www.oliveiraimoveissm.com.br/imovel/ponto-comercial-para-alugar-532m2-e-3-vagas-bairro-camobi-em-santa-maria/56961</a>	532	3	2	3	6,07	R\$ 25.000,00	R\$ 46,99
	5	Av. Medianeira, Medianeira	<a href="https://www.oliveiraimoveissm.com.br/imovel/loja-para-alugar-600m2-e-4-vagas-bairro-nossa-senhora-medianeira-em-santa-maria/64955">https://www.oliveiraimoveissm.com.br/imovel/loja-para-alugar-600m2-e-4-vagas-bairro-nossa-senhora-medianeira-em-santa-maria/64955</a>	600	2	2	3	5,99	R\$ 21.100,00	R\$ 35,17
	6	Rua Abreu Antonio Coelho, Menino Jesus	<a href="https://www.oliveiraimoveissm.com.br/imovel/sala-comercial-para-alugar-46m2-bairro-menino-jesus-em-santa-maria/9467">https://www.oliveiraimoveissm.com.br/imovel/sala-comercial-para-alugar-46m2-bairro-menino-jesus-em-santa-maria/9467</a>	46	2	3	1	6,46	R\$ 1.400,00	R\$ 30,43
	7	Rua Senador Cassiano do Nascimento, Centro	<a href="https://www.oliveiraimoveissm.com.br/imovel/sala-comercial-para-alugar-60m2-bairro-centro-em-santa-maria/27350">https://www.oliveiraimoveissm.com.br/imovel/sala-comercial-para-alugar-60m2-bairro-centro-em-santa-maria/27350</a>	60	2	2	1	8,14	R\$ 2.000,00	R\$ 33,33
*	8	Rua Dr. Bozano, Centro	<a href="https://www.oliveiraimoveissm.com.br/imovel/loja-a-venda-e-para-alugar-276m2-bairro-centro-em-santa-maria/1147">https://www.oliveiraimoveissm.com.br/imovel/loja-a-venda-e-para-alugar-276m2-bairro-centro-em-santa-maria/1147</a>	276	2	2	2	8,14	R\$ 25.000,00	R\$ 90,58
*	9	Rua Benjamin Constant, Centro	<a href="https://www.luiiscoelhoimoveis.com.br/imovel/sala-comercial-para-alugar/24522">https://www.luiiscoelhoimoveis.com.br/imovel/sala-comercial-para-alugar/24522</a>	67	2	2	2	8,14	R\$ 2.500,00	R\$ 37,31
	10	Rua Venancio Aires, Centro	<a href="https://www.luiiscoelhoimoveis.com.br/imovel/sala-comercial-para-alugar/74832">https://www.luiiscoelhoimoveis.com.br/imovel/sala-comercial-para-alugar/74832</a>	128	2	2	2	8,14	R\$ 6.000,00	R\$ 46,88
	11	Rua Venancio Aires, Centro	<a href="https://www.oliveiraimoveissm.com.br/imovel/sala-comercial-para-alugar-105m2-bairro-centro-em-santa-maria/041024">https://www.oliveiraimoveissm.com.br/imovel/sala-comercial-para-alugar-105m2-bairro-centro-em-santa-maria/041024</a>	105	3	2	2	8,14	R\$ 5.500,00	R\$ 52,38
*	12	Av. Prefeito Evandro Behr, Pé de Plátano	<a href="https://www.oliveiraimoveissm.com.br/imovel/loja-para-alugar-200m2-e-3-vagas-bairro-camobi-em-santa-maria/38395">https://www.oliveiraimoveissm.com.br/imovel/loja-para-alugar-200m2-e-3-vagas-bairro-camobi-em-santa-maria/38395</a>	200	2	2	3	4,79	R\$ 3.500,00	R\$ 17,50
*	13	Rua Cel. Niederauer, Centro	<a href="https://www.oliveiraimoveissm.com.br/imovel/loja-para-alugar-61m2-bairro-bonfim-em-santa-maria/8563">https://www.oliveiraimoveissm.com.br/imovel/loja-para-alugar-61m2-bairro-bonfim-em-santa-maria/8563</a>	61	2	2	1	8,14	R\$ 1.100,00	R\$ 18,03
	14	Rua Dr. Bozano, Centro	<a href="https://www.oliveiraimoveissm.com.br/imovel/sala-comercial-para-alugar-100m2-bairro-centro-em-santa-maria/239123">https://www.oliveiraimoveissm.com.br/imovel/sala-comercial-para-alugar-100m2-bairro-centro-em-santa-maria/239123</a>	100	3	3	2	8,14	R\$ 9.000,00	R\$ 90,00
	15	Rua Dr. Bozano, Centro	<a href="https://www.oliveiraimoveissm.com.br/imovel/loja-para-alugar-bairro-centro-em-santa-maria/6742">https://www.oliveiraimoveissm.com.br/imovel/loja-para-alugar-bairro-centro-em-santa-maria/6742</a>	120	3	1	2	8,14	R\$ 6.000,00	R\$ 50,00
	16	Av. Borges de Medeiros, Salgado Filho	<a href="https://www.oliveiraimoveissm.com.br/imovel/ponto-comercial-para-alugar-178m2-bairro-salgado-filho-em-santa-maria/1912">https://www.oliveiraimoveissm.com.br/imovel/ponto-comercial-para-alugar-178m2-bairro-salgado-filho-em-santa-maria/1912</a>	178	2	2	3	2,9	R\$ 6.000,00	R\$ 33,71
	17	Rua Dr. Astrogildo de Azevedo, Centro	<a href="https://www.oliveiraimoveissm.com.br/imovel/sala-comercial-para-alugar-70m2-bairro-centro-em-santa-maria/000341">https://www.oliveiraimoveissm.com.br/imovel/sala-comercial-para-alugar-70m2-bairro-centro-em-santa-maria/000341</a>	70	2	1	2	8,14	R\$ 3.500,00	R\$ 50,00
	18	Av. Fernando Ferrari, Lourdes	<a href="https://www.oliveiraimoveissm.com.br/imovel/sala-comercial-para-alugar-68m2-e-3-vagas-bairro-nossa-senhora-de-lourdes-em-santa-maria/2006">https://www.oliveiraimoveissm.com.br/imovel/sala-comercial-para-alugar-68m2-e-3-vagas-bairro-nossa-senhora-de-lourdes-em-santa-maria/2006</a>	68	2	1	3	9,14	R\$ 4.000,00	R\$ 58,82
	19	Rua Osvaldo Schirmer, João Goulart	<a href="https://www.oliveiraimoveissm.com.br/imovel/ponto-comercial-a-venda-e-para-alugar-194m2-e-3-vagas-bairro-presidente-joao-goulart-em-santa-maria/8292">https://www.oliveiraimoveissm.com.br/imovel/ponto-comercial-a-venda-e-para-alugar-194m2-e-3-vagas-bairro-presidente-joao-goulart-em-santa-maria/8292</a>	194	1	2	1	4,37	R\$ 5.000,00	R\$ 25,77
*	20	Rua Dr. Bozano, Centro	<a href="https://www.novaeraimobiliaria.com.br/ImovelSelecionado.aspx?id=7448&amp;fin=2&amp;tit=loja-codigo-2163-para-alugar-no-bairro-centro-na-cidade-de-santa-maria">https://www.novaeraimobiliaria.com.br/ImovelSelecionado.aspx?id=7448&amp;fin=2&amp;tit=loja-codigo-2163-para-alugar-no-bairro-centro-na-cidade-de-santa-maria</a>	11,2	2	2	3	8,14	R\$ 2.500,00	R\$ 223,21

	21	Av. Rio Branco, Centro	<a href="https://www.novaeraimobiliaria.com.br/lmove/Selecionado.aspx?id=24583&amp;fin=2&amp;tit=loja-codigo-7205-para-alugar-no-bairro-centro-na-cidade-de-santa-maria-condominio-ed.-dr.-valentim">https://www.novaeraimobiliaria.com.br/lmove/Selecionado.aspx?id=24583&amp;fin=2&amp;tit=loja-codigo-7205-para-alugar-no-bairro-centro-na-cidade-de-santa-maria-condominio-ed.-dr.-valentim</a>	109	2	1	3	8,14	R\$ 6.300,00	R\$ 57,80
	22	Rua Dr. Bozano, Bonfim	<a href="https://www.bellagioimoveis.com.br/imovel/sala-comercial-para-alugar-40m2-bairro-bonfim-em-santa-maria/1014236989237">https://www.bellagioimoveis.com.br/imovel/sala-comercial-para-alugar-40m2-bairro-bonfim-em-santa-maria/1014236989237</a>	40	2	2	2	8,12	R\$ 2.300,00	R\$ 57,50
*	23	Galeria Chami, Centro	<a href="https://www.bellagioimoveis.com.br/imovel/sala-comercial-a-venda-e-para-alugar-44m2-bairro-centro-em-santa-maria/3456890">https://www.bellagioimoveis.com.br/imovel/sala-comercial-a-venda-e-para-alugar-44m2-bairro-centro-em-santa-maria/3456890</a>	44	2	2	2	8,14	R\$ 5.000,00	R\$ 113,64
	24	RS 287, Camobi	<a href="https://www.invistaimoveissm.com.br/imovel/aluga-se-ponto-comercial-otima-localizacao-em-camobi/73858">https://www.invistaimoveissm.com.br/imovel/aluga-se-ponto-comercial-otima-localizacao-em-camobi/73858</a>	80	2	3	3	6,07	R\$ 7.150,00	R\$ 89,38
	25	RS 287, Camobi	<a href="https://www.invistaimoveissm.com.br/imovel/ponto-comercial-em-localizacao-estrategica--faixa-nova-de-camobi-venda-e-locaca/80801">https://www.invistaimoveissm.com.br/imovel/ponto-comercial-em-localizacao-estrategica--faixa-nova-de-camobi-venda-e-locaca/80801</a>	230	2	3	3	6,07	R\$ 13.200,00	R\$ 57,39
*	26	RS 287, Camobi	<a href="https://www.invistaimoveissm.com.br/imovel/loja-comercial-com-240-m2-em-camobi/89709">https://www.invistaimoveissm.com.br/imovel/loja-comercial-com-240-m2-em-camobi/89709</a>	240	3	2	3	6,07	R\$ 8.000,00	R\$ 33,33
	27	Av. Prefeito Evandro Behr, Camobi	<a href="https://www.invistaimoveissm.com.br/imovel/loja-comercial-na-faixa-velha-de-camobi/18480">https://www.invistaimoveissm.com.br/imovel/loja-comercial-na-faixa-velha-de-camobi/18480</a>	232	2	1	3	6,07	R\$ 13.000,00	R\$ 56,03
	28	Est. Eduardo Duarte, Joao Luiz Pozzobom	<a href="https://maiqueloliveira.com.br/imovel/pavilho-comercial/1014">https://maiqueloliveira.com.br/imovel/pavilho-comercial/1014</a>	250	2	3	2	2,87	R\$ 6.000,00	R\$ 24,00
	29	Santa Maria Shopping, Centro	<a href="https://maiqueloliveira.com.br/imovel/excelente-sala-no-santa-maria-shopping/260649">https://maiqueloliveira.com.br/imovel/excelente-sala-no-santa-maria-shopping/260649</a>	43,3	3	2	2	8,14	R\$ 2.800,00	R\$ 64,67
	30	Rua Manoel Ribas, Centro	<a href="https://maiqueloliveira.com.br/imovel/ampla-sala-comercial/0107168">https://maiqueloliveira.com.br/imovel/ampla-sala-comercial/0107168</a>	80	2	2	1	8,14	R\$ 3.000,00	R\$ 37,50
	31	Av. Fernando Ferrari, Lourdes	<a href="https://maiqueloliveira.com.br/imovel/aluga-se-restaurant-pronto-para-trabalhar/110223">https://maiqueloliveira.com.br/imovel/aluga-se-restaurant-pronto-para-trabalhar/110223</a>	300	2	2	3	9,14	R\$ 16.000,00	R\$ 53,33
	32	Rua 17 de Maio, Camobi	<a href="https://www.leticiaimoveis.com.br/imovel/sala-comercial-para-alugar-60m2-bairro-camobi-em-santa-maria/44492194">https://www.leticiaimoveis.com.br/imovel/sala-comercial-para-alugar-60m2-bairro-camobi-em-santa-maria/44492194</a>	60	3	3	2	6,07	R\$ 4.500,00	R\$ 75,00
*	33	Galeria Gaiger, Centro	<a href="https://maiqueloliveira.com.br/imovel/sala-comercial/150802">https://maiqueloliveira.com.br/imovel/sala-comercial/150802</a>	24	2	2	2	8,14	R\$ 3.000,00	R\$ 125,00
	34	Rua Augusta, Camobi	<a href="https://www.leticiaimoveis.com.br/imovel/ponto-comercial-para-alugar-200m2-bairro-camobi-em-santa-maria/44492181">https://www.leticiaimoveis.com.br/imovel/ponto-comercial-para-alugar-200m2-bairro-camobi-em-santa-maria/44492181</a>	200	1	2	1	6,07	R\$ 7.000,00	R\$ 35,00
*	35	RSC 287, Camobi	<a href="https://www.leticiaimoveis.com.br/imovel/sala-comercial-para-alugar-250m2-bairro-camobi-em-santa-maria/4448991">https://www.leticiaimoveis.com.br/imovel/sala-comercial-para-alugar-250m2-bairro-camobi-em-santa-maria/4448991</a>	250	3	2	3	6,07	R\$ 7.000,00	R\$ 28,00
	36	Rua André Marques, Centro	<a href="https://www.cotrelimoveis.com.br/imovel/casa-comercial-para-alugar-100m2-bairro-centro-em-santa-maria/18518267">https://www.cotrelimoveis.com.br/imovel/casa-comercial-para-alugar-100m2-bairro-centro-em-santa-maria/18518267</a>	100	1	2	1	8,14	R\$ 3.900,00	R\$ 39,00
	37	Av. Prefeito Evandro Behr, Camobi	<a href="https://www.cotrelimoveis.com.br/imovel/loja-para-alugar-430m2-e-3-vagas-bairro-camobi-em-santa-maria/18516786">https://www.cotrelimoveis.com.br/imovel/loja-para-alugar-430m2-e-3-vagas-bairro-camobi-em-santa-maria/18516786</a>	430	2	2	3	6,07	R\$ 20.000,00	R\$ 46,51
	38	Av. Prefeito Evandro Behr, Camobi	<a href="https://cancianimoveis.com.br/imovel/913439">https://cancianimoveis.com.br/imovel/913439</a>	90	2	3	3	6,07	R\$ 10.000,00	R\$ 111,11



Ministério da Educação  
Universidade Federal de Santa Maria - UFSM  
Pró-Reitoria de Infraestrutura - PROINFRA



#### 15.4. Memória de cálculo

##### ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Área	74,12			40,00	600,00
Estado	2,00			1,00	3,00
Localização	1,00			1,00	3,00
Renda	6,07			2,87	9,14
<b>Valor Unitário</b>	<b>32,50</b>			24,00	111,11

##### INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	30,84	<b>32,50</b>	34,35	-5,11%	5,69%	10,83%
Predição (80%)	28,26	<b>32,50</b>	38,24	-13,05%	17,66%	30,70%
Campo de Arbítrio	27,63	<b>32,50</b>	37,38	-14,98%	15,02%	30,00%

##### INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	2.285,86	2.408,90	2.546,02
Predição (80%)	2.094,63	2.408,90	2.834,35
Campo de Arbítrio	2.047,94	2.408,90	2.770,61

##### VALOR UNITÁRIO ARBITRADO 32,50

Justificativa:

##### VALOR DE AVALIAÇÃO

**R\$ 2.408,90** (dois mil, quatrocentos e oito reais com noventa centavos)

##### INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

Mínimo (R\$):	2.285,86
<b>Arbitrado (R\$):</b>	<b>2.408,90</b>
Máximo (R\$):	2.546,02

##### CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 10,83 %  
Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão

## CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

### DADOS

Total da Amostra	: 38
Utilizados	: 28
Outlier	: 0

### VARIÁVEIS

Total	: 7
Utilizadas	: 5
Grau Liberdade	: 23

## MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: 1/y

### COEFICIENTES

Correlação	: 0,92782
Determinação	: 0,86085
Ajustado	: 0,83665

### VARIAÇÃO

Total	: 0,00176
Residual	: 0,00025
Desvio Padrão	: 0,00327

### F-SNEDECOR

F-Calculado	: 35,57290
Significância	: < 0,01000

### D-WATSON

D-Calculado	: 2,26512
Resultado Teste	: Não auto-regressão 95%

### NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	60
-1,64 a +1,64	90	96
-1,96 a +1,96	95	100

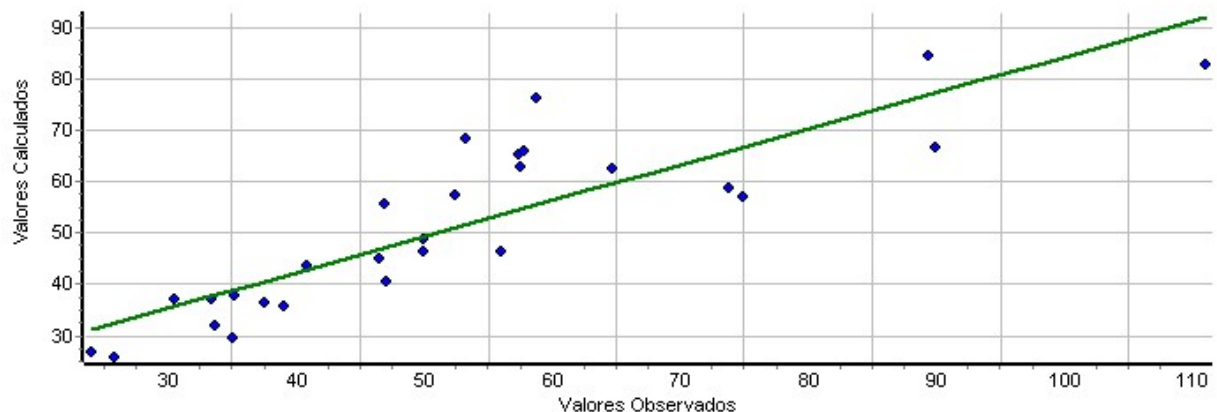
## MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

$$Y = 1 / ( 0,019240 + 0,000023 * X_1 + -0,005585 * \ln(X_2) + -0,015315 * \ln(X_3) + 0,082935 * 1/X_4 )$$

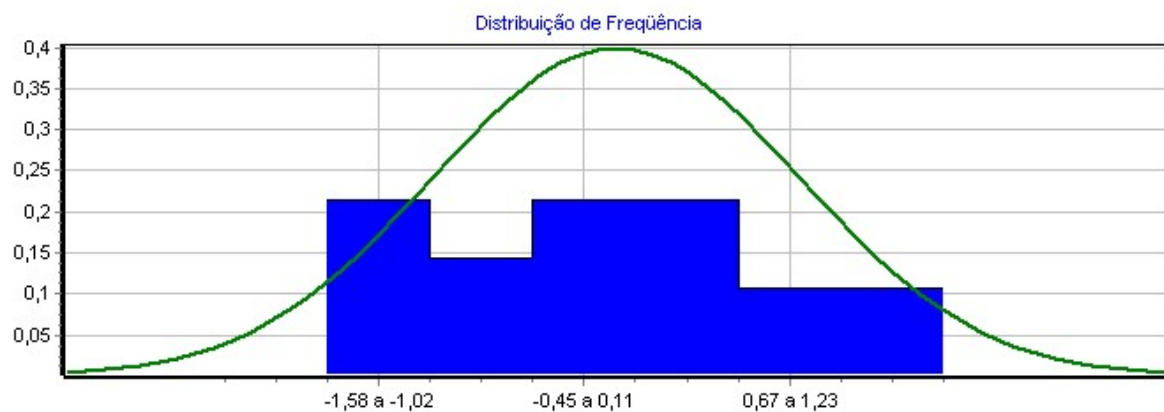
## MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA		MODELO	
Média	: 52,58	Coefic. Aderência	: 0,73880
Variação Total	: 11436,99	Variação Residual	: 2987,39
Variância	: 408,46	Variância	: 129,89
Desvio Padrão	: 20,21	Desvio Padrão	: 11,40

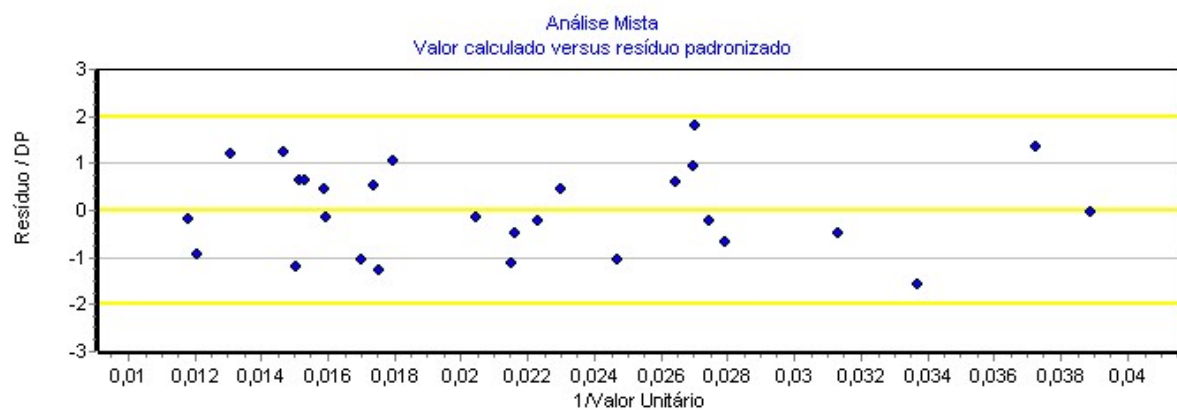
## GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



## Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



## Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



## DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

### X<sub>1</sub> Área

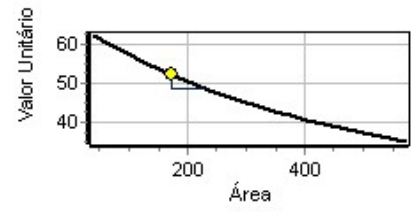
Área privativa do imóvel, em metros quadrados.

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 40,00 a 600,00

Impacto esperado na dependente: Negativo

10% da amplitude na média: -6,39 % na estimativa



### \* Padrão

Padrão de acabamento conforme a seguinte escala:

1 - baixo;

2 - médio;

3 - alto

Tipo: Código Alocado

Amplitude: 1,00 a 3,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

Micronumerosidade: atendida.

### X<sub>2</sub> Estado

Estado de conservação do imóvel, de acordo com a seguinte escala:

1 - ruim;

2 - regular;

3 - novo

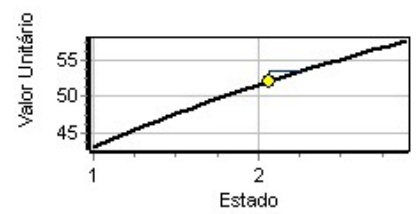
Tipo: Código Alocado

Amplitude: 1,00 a 3,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 2,75 % na estimativa

Micronumerosidade: atendida.



### X<sub>3</sub> Localização

Contexto do imóvel em relação a sua localização, conforme a seguinte escala:

1 - vias deslocadas ou de baixa movimentação;

2 - em ruas movimentadas ou perpendiculares a avenidas;

3 - em avenidas

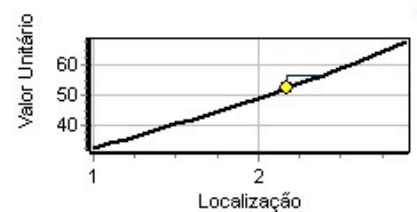
Tipo: Código Alocado

Amplitude: 1,00 a 3,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 7,52 % na estimativa

Micronumerosidade: atendida.



### X<sub>4</sub> Renda

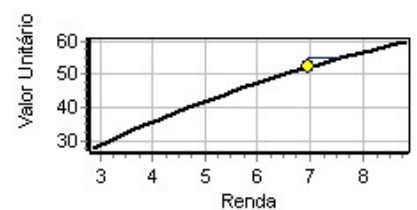
Renda domiciliar do bairro conforme CENSO 2010

Tipo: Proxy

Amplitude: 2,87 a 9,14

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 5,38 % na estimativa



### \* Valor Total

Valor total de locação do imóvel, em reais (R\$).

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 1400,00 a 25000,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

### Y Valor Unitário

Variável dependente, valor de locação do imóvel em reais por metro quadrado (R\$/m<sup>2</sup>)

Tipo: Dependente

Amplitude: 24,00 a 111,11

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

### PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,83665)
X <sub>1</sub> Área	x	4,99	0,01	0,67412
X <sub>2</sub> Estado	ln(x)	-3,02	0,62	0,78159
X <sub>3</sub> Localização	ln(x)	-9,22	0,01	0,26454
X <sub>4</sub> Renda	1/x	7,35	0,01	0,47528

## MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- **MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS**
- **MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS**

Variável	Forma Linear	Área	Estado	Localização	Renda	Valor Unitário
X <sub>1</sub>	x		40	76	53	72
X <sub>2</sub>	ln(x)	3		55	59	53
X <sub>3</sub>	ln(x)	38	-15		76	89
X <sub>4</sub>	1/x	22	30	9		84
Y	1/y	26	7	-53	56	

## 15.5. Especificação da avaliação

### ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Segundo ABNT NBR 14.653-2:2011

#### FUNDAMENTAÇÃO

Item	Descrição	Pontos obtidos (assinalar com X)			
		III		II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	x	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados.	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	x	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo		Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	x
4	Extrapolação	Não admitida	x	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, em módulo	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
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10,00%	x	20,00%	30,00%
6	Nível de Significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	100%	x	2,00%	5,00%

#### PONTUAÇÃO

17 pontos

#### Item 9.2.1.1 da NBR 14.653-2:2011 (assinalar com X)

a)	Apresentação do laudo na modalidade completa.	
b)	Apresentação da análise do modelo no laudo de avaliação, com verificação da coerência do comportamento das variações das variáveis em relação ao mercado, bem como suas elasticidades em torno do ponto de estimação.	x
c)	Identificação completa dos endereços dos dados de mercado usados no modelo, bem como das fontes de informação.	
d)	Adoção da estimativa central.	x

#### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

II

#### PRECISÃO

(para um intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa)

Valor central estimado no modelo de regressão		R\$ 32,50
Valores do intervalo de confiança	MÍN	R\$ 30,84
	MÁX	R\$ 34,35
Desvios relativos do Intervalo de confiança	MÍN	-5,11%
	MÁX	5,69%
Amplitude do intervalo de confiança		10,80%

#### GRAU DE PRECISÃO

III

NUP: 23081.008108/2025-50

Prioridade: Normal

**Memorando de comunicação entre unidades administrativas**

010 - Organização e Funcionamento

**COMPONENTE**

Ordem	Descrição	Nome do arquivo
5	Memorando de unidade administrativa (063.2)	Lauda 022025.pdf

**Assinaturas**

10/02/2025 08:13:43

PEDRO ORLANDO BORGES DE ALMEIDA JÚNIOR (Engenheiro-Area (Ativo))  
01.11.03.00.0.0 - COORDENADORIA DE OBRAS E PLANEJAMENTO AMBIENTAL E URBANO - COPA-PROINFRA

Código Verificador: 5258082

Código CRC: e1a523b7

Consulte em: <https://portal.ufsm.br/documentos/publico/autenticacao/assinaturas.html>

