

# LAUDO DE AVALIAÇÃO



**Lancheria do CCNE - UFSM *Campus* Santa Maria**

## **LAUDO DE AVALIAÇÃO LANCHERIA CCNE**

### **FOLHA RESUMO**

#### **Objeto**

Lancheria do CCNE da UFSM *Campus* Santa Maria

#### **Objetivo**

O objetivo da avaliação é determinar o valor da taxa de retribuição de uso de espaço físico da edificação

#### **Finalidade**

Instruir o processo administrativo número 23081.114900/2024-61

#### **Localização**

Av. Roraima, 1000, Prédio 13, Camobi, Santa Maria - RS

#### **Área avalianda**

25,80 m<sup>2</sup>

#### **Área construída**

25,80 m<sup>2</sup>

#### **Proprietário**

Universidade Federal de Santa Maria

#### **Resultados da avaliação**

Valor da taxa de retribuição de uso de espaço físico: R\$ 1.343,00

#### **Avaliadores**

Eng. Civil Vinícius Kuchinski

Santa Maria, RS, dezembro de 2024

## 1. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

O objetivo da avaliação é determinar o valor da taxa de retribuição de uso de espaço físico da edificação.

## 2. FINALIDADE

Instruir o processo administrativo número 23081.114900/2024-61.

## 3. SOLICITANTE

Coordenadoria de Serviços Gerais/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:

- no memorial descritivo da **Matrícula nº 39.038**, em anexo;
- nos projetos de construção da edificação avalianda;
- em informações constatadas *in loco* quando da **vistoria ao imóvel**, realizada no dia **18/12/2024**;
- em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários, etc.).

Não foram efetuadas investigações quanto à correção dos documentos analisados.

Na presente análise considerou-se que toda a documentação pertinente encontrava-se correta e devidamente regularizada, e que o 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

Universidade Federal de Santa Maria.

## 6. OBJETO DA AVALIAÇÃO

Lancheria do CCNE UFSM *Campus* Santa Maria, Av. Roraima, 1000, Prédio 13, Camobi, Santa Maria - RS

## 7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

### 7.1. Terreno



Latitude: -29° 42' 53,8"

Fonte: Google Earth (2024)

Longitude: -53° 42' 59,7"

#### Identificação do imóvel

Conforme memorial descritivo da **matrícula nº 39.038**: 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.



#### Características da região e do entorno

Atividade predominante: da Região - Residencial/Rural; do Imóvel - Institucional  
 Padrão do entorno: Normal  
 Zoneamento: Urbano  
 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: 360.000,00 m²  
 Topografia: Plano  
 Formato: Irregular  
 Vegetação: Rasteira até grande 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

Terreno ocupado

## 7.2. Benfeitorias

Lancheria do CCNE	Idade <sup>1</sup> : 10	Área Privativa: 25,80 m²	Nº pav: 1
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 type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Casa
	<input type="checkbox"/> Simples	<input checked="" type="checkbox"/> Entre regular e reparos simples	<input type="checkbox"/> Galpão
	<input checked="" type="checkbox"/> Médio	<input type="checkbox"/> Reparos simples	<input type="checkbox"/> Loja
	<input 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 checked="" 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 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 checked="" 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 type="checkbox"/> Placas acústicas	<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 type="checkbox"/> Vidro	
<input type="checkbox"/> Carpete	<input type="checkbox"/> Aglomerado	<input type="checkbox"/> Capim		<input type="checkbox"/> Pedra	
<input checked="" type="checkbox"/> Cimento	<input type="checkbox"/> Outros	<input type="checkbox"/> Zinco		<input type="checkbox"/> Reboco chapiscado	

## 8. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

Desempenho do mercado:	<input type="checkbox"/> Desaquecido	<input checked="" type="checkbox"/> Normal	<input type="checkbox"/> Aquecido
Número de ofertas:	<input type="checkbox"/> Baixo	<input checked="" type="checkbox"/> Médio	<input type="checkbox"/> Alto
Liquidez:	<input type="checkbox"/> Baixa	<input checked="" type="checkbox"/> Média	<input type="checkbox"/> Alta
Absorção pelo mercado:	<input type="checkbox"/> Demorada	<input checked="" type="checkbox"/> Normal	<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: 28 dados utilizados / 38 dados observados.  
☐ Metodologia clássica – fatores de homogeneização.

## 10. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado	
Grau de Fundamentação:	Grau III
Pontos obtidos:	16
Grau de Precisão:	Grau III

## 11. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

### 11.1. Equação de regressão

Valor Unitário =

$$1 / (0,019240 + 0,000023 * \text{ÁREA} - 0,005585 * \ln(\text{ESTADO}) - 0,015315 * \ln(\text{LOCAL}) + 0,082935 * 1/\text{RENTA})$$

## 11.2. Dados do imóvel avaliando

Variáveis do modelo de cálculo	Parâmetros do imóvel
Área privativa (m²)	25,80
*Padrão	-
Estado	2 (entre regular e reparos simples)
Localização	2 (em ruas movimentadas ou perpendiculares a avenidas)
Renda	6,07 (salários mínimos/residência por bairro)

Observação: variáveis marcadas com (\*) não foram utilizadas, pois não se mostraram significativas ao modelo adotado.

## 11.3. Resultados

	Intervalo de confiança (80%, moda)			Campo de arbítrio do avaliador		
	Amplitude	Unitário (R\$/m²)	Total (R\$)	Amplitude	Unitário (R\$/m²)	Total (R\$)
<b>Mínimo</b>	- 6,14%	49,34	1.272,97	-15%	44,68	1.152,74
<b>Calculado</b>	-	52,57	1.356,31	-	52,57	1.356,31
<b>Máximo</b>	+7,02%	56,26	1.451,51	+15%	60,46	1.559,87

**Valor total adotado: R\$ 1.356,31**

Obs: O valor adotado difere do valor calculado para a tendência central, pois a variável público ou demanda, variável importante para avaliação de restaurantes, não foi contemplada na avaliação, principalmente por conta da ausência de informações para os dados que compuseram a pesquisa realizada. No caso em tela, como o público está provavelmente restrito à UFSM, entendeu-se que essa restrição impõe um ponto negativo ao imóvel avaliando em relação aos imóveis amostrados.

## 12. CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, conclui-se ao imóvel em estudo o seguinte valor da taxa de retribuição de uso de espaço físico (arredondado<sup>2</sup>):

### VALOR DA TAXA DE RETRIBUIÇÃO DE USO DE ESPAÇO FÍSICO

**R\$ 1.343,00**

(um mil, trezentos e quarenta e três reais)

data de referência da avaliação: dezembro/2024

<sup>2</sup> Conforme item 6.8.1 da NBR 14.653-1:2019, o resultado final pode ser arredondado em até 1%.

### **13. RESPONSÁVEIS PELA AVALIAÇÃO**

**VINICIUS KUCHINSKI**  
Eng. Civil - CREA RS 203.262  
Engenheiro - Pró-Reitoria de Infraestrutura/UFSM  
SIAPE 1267398



## 14. ANEXOS

### 14.1. Documentação fotográfica



Entrada da lancheria



Vista geral da lancheria



Cozinha



Salão principal

## 14.2. Documentação do imóvel

### Memorial descritivo da matrícula do imóvel

#### 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

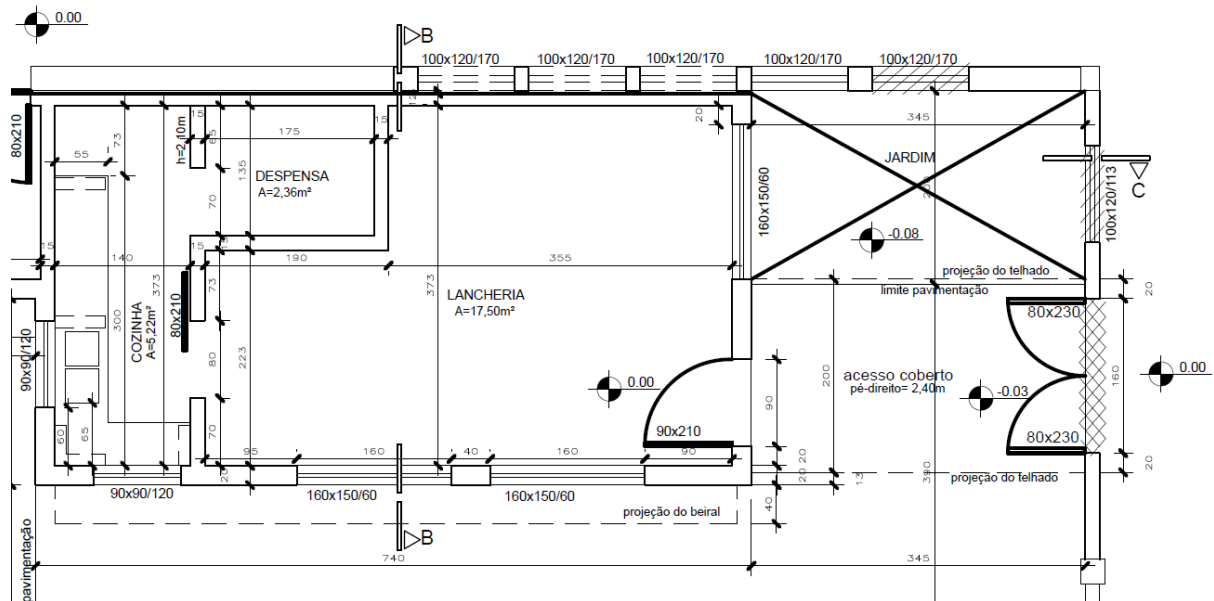
#### DESCRIÇÃO

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 da lancheria



### 14.3. Pesquisa de mercado

	Dado	Endereço	Observação	Área	*Padrão	Estado	Localização	Renda	*Valor Total	Valor Unitário
	1	Rua Dr. Alberto Pasqualini, Centro	<a href="#">Link Imobiliária</a>	343	2	2	2	8,14	14000	40,82
*	2	Av. Gov. Walter Jobim, Patronato	<a href="#">Link Imobiliária</a>	265	2	2	3	6,86	5000	18,87
	3	Rua Dr. Alberto Pasqualini, Centro	<a href="#">Link imobiliária</a>	88	2	2	2	8,14	6500	73,86
	4	Av. Prefeito Evandro Behr, Camobi	<a href="#">Link imobiliária</a>	532	3	2	3	6,07	25000	46,99
	5	Av. Medianeira, Medianeira	<a href="#">Link imobiliária</a>	600	2	2	3	5,99	21100	35,17
	6	Rua Abreu Antonio Coelho, Menino Jesus	<a href="#">Link imobiliária</a>	46	2	3	1	6,46	1400	30,43
	7	Rua Senador Cassiano do Nascimento, Centro	<a href="#">Link imobiliária</a>	60	2	2	1	8,14	2000	33,33
*	8	Rua Dr. Bozano, Centro	<a href="#">Link imobiliária</a>	276	2	2	2	8,14	25000	90,58
*	9	Rua Benjamin Constant, Centro	<a href="#">Link imobiliária</a>	67	2	2	2	8,14	2500	37,31
	10	Rua Venancio Aires, Centro	<a href="#">Link imobiliária</a>	128	2	2	2	8,14	6000	46,88
	11	Rua Venancio Aires, Centro	<a href="#">Link imobiliária</a>	105	3	2	2	8,14	5500	52,38

*	12	Av. Prefeito Evandro Behr, Pé de Plátano	<a href="#">Link imobiliária</a>	200	2	2	3	4,79	3500	17,5
*	13	Rua Cel. Niederauer, Centro	<a href="#">Link imobiliária</a>	61	2	2	1	8,14	1100	18,03
	14	Rua Dr. Bozano, Centro	<a href="#">Link imobiliária</a>	100	3	3	2	8,14	9000	90
	15	Rua Dr. Bozano, Centro	<a href="#">Link imobiliária</a>	120	3	1	2	8,14	6000	50
	16	Av. Borges de Medeiros, Salgado Filho	<a href="#">Link imobiliária</a>	178	2	2	3	2,9	6000	33,71
	17	Rua Dr. Astrogildo de Azevedo, Centro	<a href="#">Link imobiliária</a>	70	2	1	2	8,14	3500	50
	18	Av. Fernando Ferrari, Lourdes	<a href="#">Link imobiliária</a>	68	2	1	3	9,14	4000	58,82
	19	Rua Osvaldo Schirmer, João Goulart	<a href="#">Link imobiliária</a>	194	1	2	1	4,37	5000	25,77
*	20	Rua Dr. Bozano, Centro	<a href="#">Link imobiliária</a>	11,2	2	2	3	8,14	2500	223,21
	21	Av. Rio Branco, Centro	<a href="#">Link imobiliária</a>	109	2	1	3	8,14	6300	57,8
	22	Rua Dr. Bozano, Bonfim	<a href="#">Link imobiliária</a>	40	2	2	2	8,12	2300	57,5
*	23	Galeria Chami, Centro	<a href="#">Link imobiliária</a>	44	2	2	2	8,14	5000	113,64
	24	RS 287, Camobi	<a href="#">Link imobiliária</a>	80	2	3	3	6,07	7150	89,38
	25	RS 287, Camobi	<a href="#">Link imobiliária</a>	230	2	3	3	6,07	13200	57,39
*	26	RS 287, Camobi	<a href="#">Link imobiliária</a>	240	3	2	3	6,07	8000	33,33

	27	Av. Prefeito Evandro Behr, Camobi	<a href="#">Link imobiliária</a>	232	2	1	3	6,07	13000	56,03
	28	Est. Eduardo Duarte, Joao Luiz Pozzobom	<a href="#">Link imobiliária</a>	250	2	3	2	2,87	6000	24
	29	Santa Maria Shopping, Centro	<a href="#">Link imobiliária</a>	43,3	3	2	2	8,14	2800	64,67
	30	Rua Manoel Ribas, Centro	<a href="#">Link imobiliária</a>	80	2	2	1	8,14	3000	37,5
	31	Av. Fernando Ferrari, Lourdes	<a href="#">Link imobiliária</a>	300	2	2	3	9,14	16000	53,33
	32	Rua 17 de Maio, Camobi	<a href="#">Link imobiliária</a>	60	3	3	2	6,07	4500	75
*	33	Galeria Gaiger, Centro	<a href="#">Link imobiliária</a>	24	2	2	2	8,14	3000	125
	34	Rua Augusta, Camobi	<a href="#">Link imobiliária</a>	200	1	2	1	6,07	7000	35
*	35	RSC 287, Camobi	<a href="#">Link imobiliária</a>	250	3	2	3	6,07	7000	28
	36	Rua André Marques, Centro	<a href="#">Link imobiliária</a>	100	1	2	1	8,14	3900	39
	37	Av. Prefeito Evandro Behr, Camobi	<a href="#">Link imobiliária</a>	430	2	2	3	6,07	20000	46,51
	38	Av. Prefeito Evandro Behr, Camobi	<a href="#">Link imobiliária</a>	90	2	3	3	6,07	10000	111,11

Observação: Dados e variáveis marcados com (\*) não foram utilizados no modelo por não se mostrarem significativos.

#### 14.4. Memória de cálculo

**MODELO: Restaurante e Lancheria 2025**

**Data: 18/12/2024**

##### 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

$$Y = 1/(0,019240+0,000023*X1-0,005585*\ln(X2)-0,015315*\ln(X3)+0,082935*1/X4)$$

##### MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

###### **AMOSTRA**

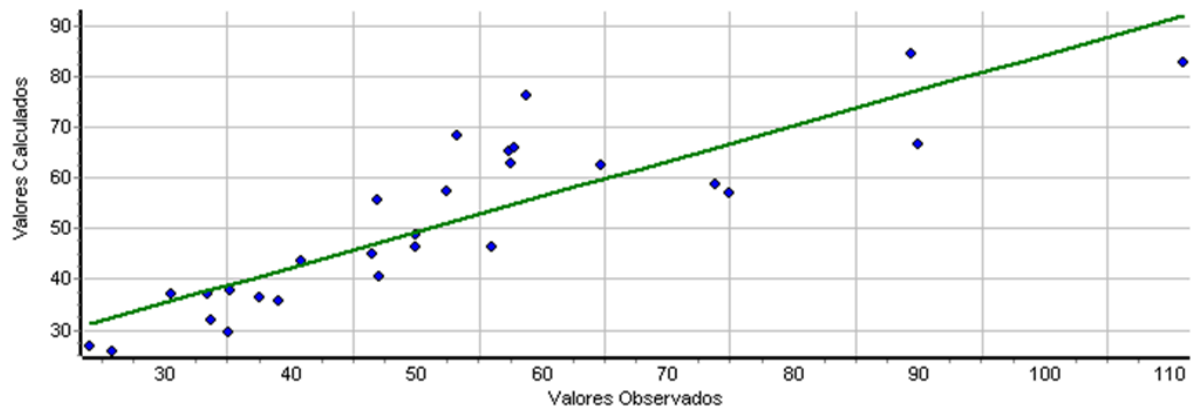
Média	:	52,58
Varição Total	:	11436,99
Variância	:	408,46
Desvio Padrão:		20,21

###### **MODELO**

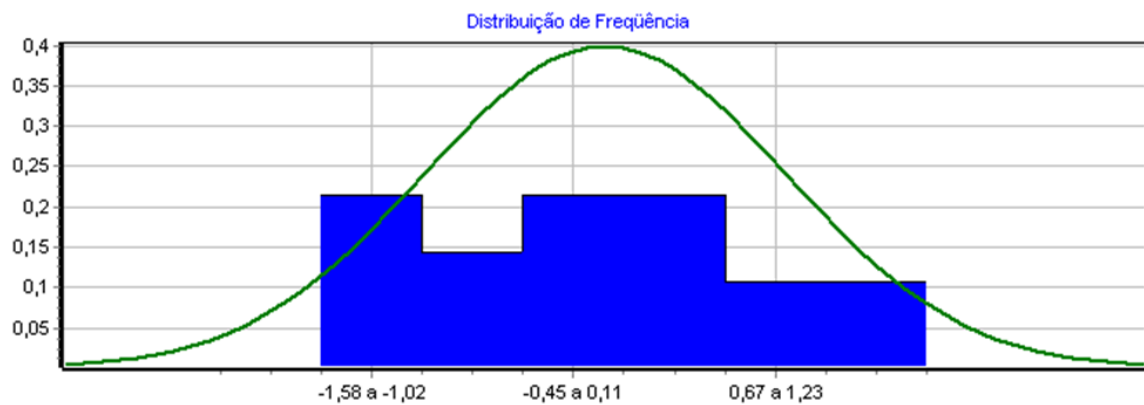
Coefic. Aderência	:	0,73880
Varição Residual	:	2987,39
Variância	:	129,89
Desvio Padrão	:	11,40



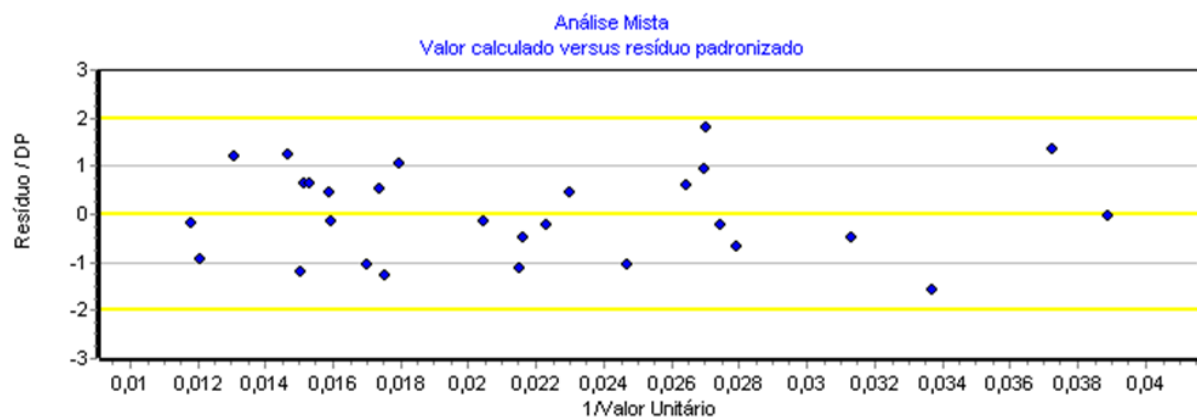
### GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



### Histograma De Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



### Distribuição De Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



## DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

### X1 Área

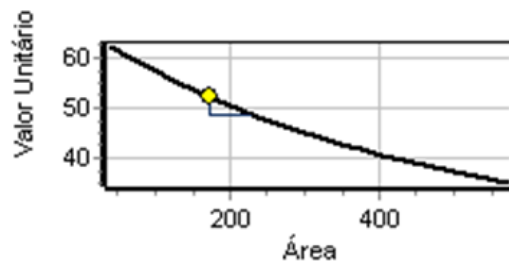
Área privativa do imóvel, em metros quadrados.

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.

### X2 Estado

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

1 - entre reparos simples a importantes;

2 - entre regular e reparos simples;

3 - entre novo e regular

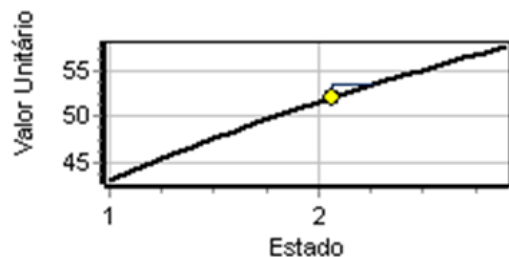
Tipo: Código Alocado

Amplitude: 1,00 a 3,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

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

Micronumerosidade: atendida.



### X3 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

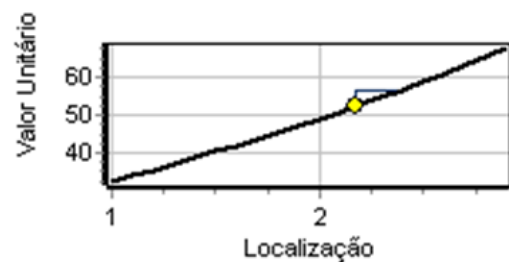
Tipo: Código Alocado

Amplitude: 1,00 a 3,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

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

Micronumerosidade: atendida.



#### X4 Renda

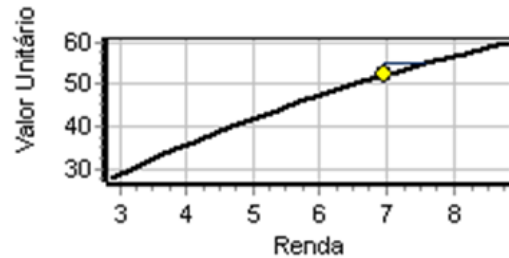
Renda domiciliar do bairro conforme CENSO 2010

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\$/m²)

Tipo: Dependente

Amplitude: 24,00 a 111,11

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

### PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala	T-Student	Significância	Determ. Ajustado
	Linear	Calculado	(Soma das Caudas)	(Padrão = 0,83665)
X1 Área	x	4,99	0,01	0,67412
X2 Estado	ln(x)	-3,02	0,62	0,78159
X3 Local.	ln(x)	-9,22	0,01	0,26454
X4 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
X1	x		40	76	53	72
X2	ln(x)	3		55	59	53
X3	ln(x)	38	-15		76	89
X4	1/x	22	30	9		84
Y	1/y	26	7	-53	56	

## 14.5. Especificação da avaliação

### FUNDAMENTAÇÃO

Item	Descrição	Pontos obtidos (assinalar com X)					
		III		II		I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas		Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	x	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	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	
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 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	1,00%	x	2,00%		5,00%	
PONTUAÇÃO				16 pontos			

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

a)	Apresentação do laudo na modalidade completa.	X
b)	Apresentação da análise do modelo no laudo de avaliação, com verificação da coerência do comportamento das variação 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.	X
d)	Adoção da estimativa central.	x

#### GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

III

### PRECISÃO

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

<b>Valor central estimado no modelo de regressão</b>		<b>R\$ 52,57</b>
Valores do intervalo de confiança	MÍN	R\$ 49,34
	MAX	R\$ 56,26
Desvios relativos do Intervalo de confiança	MÍN	6,14%
	MÁX	-7,02%
<b>Amplitude do intervalo de confiança</b>		<b>-13,16%</b>
<b>GRAU DE PRECISÃO</b>		<b>III</b>

## 14.6. ART

### Modo Rascunho (DN 85/2011 do Confea)

Registro de Contrato de Acervo Técnico sob forma de  
 Anotação de Responsabilidade Técnica - Lei Federal 6496/77  
 Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do RS

ART Nr: 13558734

Tipo: MULTIPLA MENSAL	Participação Técnica: INDIVIDUAL/PRINCIPAL
Convênio: NÃO É CONVÊNIO	Motivo: NORMAL

#### Contratado

Carteira: RS203262	Profissional: VINICIUS KUCHINSKI	E-mail: kuchinski@outlook.com
RNP: 2213008922	Título: Engenheiro Civil	
Empresa: NENHUMA EMPRESA	Nr.Reg:	

#### Contratante

Nome: (ART Múltipla)	E-mail:
Endereço:	Telefone:
Cidade:	Bairro:
	CPF/CNPJ:
	CEP: 0
	UF:


#### Identificação da Obra/Serviço

Proprietário:		CPF/CNPJ:	
Endereço da Obra/Serviço:		CEP: 0	UF: ID
Cidade: INDETERMINADO	Bairro:	Honorários(R\$): 0,00	
Finalidade: OUTRAS FINALIDADES	Vir Contrato(R\$): 0,00	Ent.Classe:	SEASM
Data Início: 01/12/2024	Prev.Fim: 31/12/2024		

Atividade Técnica	Descrição da Obra/Serviço	Quantidade	Unid.
Avaliação	LAUDO DE AVALIAÇÃO - LANCHERIA CCNE	1,00	UN
Avaliação	LAUDO DE AVALIAÇÃO - LANCHERIA CEFD	1,00	UN
Avaliação	LAUDO DE AVALIAÇÃO - LANCHERIA CTISM	1,00	UN

#### Atenção:

- 1) Este documento é um rascunho da ART. Ele serve para o contratante aprovar as informações da ART com base no contrato.
- 2) Este rascunho não possui valor jurídico e não pode ser utilizado como ART.
- 3) A versão oficial desta ART estará disponível para impressão após a compensação bancária da taxa (dia útil após o seu pagamento).


**Barrisul** 041-8 04192.10067 50151.175028 78859.540334 1 99620000009964

Local de Pagamento: PAGÁVEL EM QUALQUER AGÊNCIA BANCÁRIA BDL					Vencimento	15/01/2025
Beneficiário: CREA-RS Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do RS CNPJ 92.695.790/0001-95					Agência/Cód Beneficiário	0065-48/015117596
Data do documento	Nº Doc	Espécie DOC	Aceite	Data Processamento	Nosso Número	0278859533
20/12/24	13558734	DM	NÃO	20/12/2024 00:00:00	(=) Valor do Documento	99,64
Uso Banco	Carteira	Espécie	Quantidade	Valor	(-) Desconto/Abatimento	
	01				(-) Outras Deduções	
Instruções: (Todas as informações deste bloqueto são de exclusiva responsabilidade do beneficiário) NÃO RECEBER APÓS O VENCIMENTO. Este documento só terá validade após seu pagamento. Agendamento só terá validade após sua compensação bancária.					(+) Mora/Multa	
					(+) Outros Acréscimos	
					(=) Valor Cobrado	
					PAGUE COM PIX	
Pagador: VINICIUS KUCHINSKI					CPF: 83914510030	
AV SAO JOAO, 1671					SAO JOAO DO POLESINE - RS	97230000

Autenticação mecânica

FICHA DE COMPENSAÇÃO



## Modo Rascunho (DN 85/2011 do Confea)

Registro de Contrato de Acervo Técnico sob forma de  
Anotação de Responsabilidade Técnica - Lei Federal 6496/77  
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do RS

ART Nr: 13558734

### Contratado

Nr.Carteira:	RS203262	Profissional:	VINICIUS KUCHINSKI	E-mail:	kuchinski@outlook.com
Nr.RNP:	2213008922	Título:	Engenheiro Civil		
Empresa:	NENHUMA EMPRESA			Nr.Reg.:	0

### Contratante

Nome:	(ART Múltipla)	E-mail:	
Endereço:		Telefone:	CPF/CNPJ:
Cidade:		Bairro:	CEP:
			UF:

### RESUMO DO(S) CONTRATO(S)

Contratante: UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA MARIA CNPJ/CPF:95591764000105  
Endereço: RORAIMA, S/N, 1000-CAMOBÍ-97105900-Santa Maria  
Início: 01/12/2024 Término: 31/12/2024 N° Contrato: 11580686 Valor contrato(R\$): 0,01  
Observação: LAUDO DE AVALIAÇÃO - LANCHERIA DO CCNE  
OBJETIVO: DETERMINAR VALOR DA TAXA DE RETRIBUIÇÃO PELO USO  
FINALIDADE: INSTRUIR PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 23081.114900/2024-61  
ÁREA AVALIADA: 25,80 M2  
METODOLOGIA: MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO  
GRAU III DE FUNDAMENTAÇÃO, 16 PONTOS, GRAU III DE PRECISÃO  
VALOR DA TAXA DE RETRIBUIÇÃO AVALIADA: R\$ 1.343,00

Contratante: UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA MARIA CNPJ/CPF:95591764000105  
Endereço: RORAIMA, S/N, 1000-CAMOBÍ-97105900-Santa Maria  
Início: 01/12/2024 Término: 31/12/2024 N° Contrato: 11580686 Valor contrato(R\$): 0,01  
Observação: LAUDO DE AVALIAÇÃO - LANCHERIA DO CEFD  
OBJETIVO: DETERMINAR VALOR DA TAXA DE RETRIBUIÇÃO PELO USO  
FINALIDADE: INSTRUIR PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 23081.114889/2024-30  
ÁREA AVALIADA: 85,33 M2  
METODOLOGIA: MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO  
GRAU III DE FUNDAMENTAÇÃO, 16 PONTOS, GRAU III DE PRECISÃO  
VALOR DA TAXA DE RETRIBUIÇÃO AVALIADA: R\$ 2.421,00

Contratante: UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA MARIA CNPJ/CPF:95591764000105  
Endereço: RORAIMA, S/N, 1000-CAMOBÍ-97105900-Santa Maria  
Início: 01/12/2024 Término: 31/12/2024 N° Contrato: 11580686 Valor contrato(R\$): 0,01  
Observação: LAUDO DE AVALIAÇÃO - LANCHERIA DO CTISM  
OBJETIVO: DETERMINAR VALOR DA TAXA DE RETRIBUIÇÃO PELO USO  
FINALIDADE: INSTRUIR PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 23081.151655/2024-73  
ÁREA AVALIADA: 46,22 M2  
METODOLOGIA: MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO  
GRAU III DE FUNDAMENTAÇÃO, 16 PONTOS, GRAU III DE PRECISÃO  
VALOR DA TAXA DE RETRIBUIÇÃO AVALIADA: R\$ 1.520,00



NUP: 23081.114900/2024-61

Prioridade: Normal

**Memorando de comunicação entre unidades administrativas**

010 - Organização e Funcionamento

**COMPONENTE**

Ordem	Descrição	Nome do arquivo
6	Memorando de unidade administrativa (063.2)	Lauda Lancheria CCNE.pdf

**Assinaturas**

20/12/2024 11:37:36

VINICIUS KUCHINSKI (Engenheiro-Area (Ativo))

01.11.03.00.0.0 - COORDENADORIA DE OBRAS E PLANEJAMENTO AMBIENTAL E URBANO - COPA-PROINFRA

Código Verificador: 5107040

Código CRC: 896498b9

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

