

LAUDO DE AVALIAÇÃO



Restaurante do Centro de Educação

LAUDO DE AVALIAÇÃO – RESTAURANTE DO CENTRO DE EDUCAÇÃO
FOLHA RESUMO

Objeto

Espaço físico destinado a Restaurante no Centro de Educação, no Prédio 16, da UFSM
Campus Santa Maria

Objetivo

Determinar o valor da taxa de retribuição de uso de espaço físico da edificação

Finalidade

Instruir processo administrativo nº. 23081.051678/2025-60.

Localização

Av. Roraima, 1000, Politécnico, Camobi, Santa Maria - RS

Área avalianda

94 m²

Área construída

94 m²

Proprietário

Universidade Federal de Santa Maria

Resultados da avaliação

Valor da taxa de retribuição de uso de espaço físico: R\$ 5.121.00

Avaliadores

Eng. Pedro Orlando Borges Almeida Júnior

ART nº 13953173

Santa Maria, RS, Agosto de 2025

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 processo administrativo nº. 23081.051678/2025-60.

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 19.383;
- no **projeto de interiores** que contemplou o foyer, cafeteria e chapelaria (anexado ao processo 23081.143088/2024-81).
- em informações constatadas *in loco* quando da **vistoria ao imóvel**, realizada no dia **14/01/2025**;
- 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

Restaurante no Prédio 16, do Centro de Educação, Av. Roraima, Camobi, Santa Maria - RS, conforme planta em anexo.

7. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

7.1. Terreno



Identificação do imóvel

Conforme memorial descritivo da matrícula nº 19.383:

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: Baixo

Tráfego de veículos: Baixo

Pavimentação logradouro: Pedra regular

Pavimentação passeio: Sem passeio

Influências valorizantes:

☐ Clubes, ☐ Comércio, ☐ Empreendimentos, ☒ Escolas, ☐ Estações, ☒ Hospital, ☐ Mercados/supermercados, ☐ Orla/praias/lagos, ☒ Parques/prças, ☐ 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: 2.949.214 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

Restaurante Centro de Educação	Idade ¹ : 15	Área Privativa: 94 m ²	Nº pav: 1
Descrição	Padrão	Conservação	Tipologia
	<input type="checkbox"/> Rústico	<input checked="" type="checkbox"/> Novo (REFORMADO)	<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 type="checkbox"/> Entre regular e reparos simples	<input type="checkbox"/> Galpão
	<input checked="" type="checkbox"/> Médio	<input type="checkbox"/> Reparos simples	<input checked="" 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 type="checkbox"/> Outros

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 checked="" type="checkbox"/> Fibrocim. ondulado	<input checked="" type="checkbox"/> Ferro	<input type="checkbox"/> Tijolo à vista	<input checked="" type="checkbox"/> Concreto
<input checked="" type="checkbox"/> Porcelanato	<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 checked="" type="checkbox"/> Vidro	<input type="checkbox"/> Cerâmica	<input type="checkbox"/> Metálica
<input type="checkbox"/> Granitina	<input type="checkbox"/> Forro mineral	<input 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 type="checkbox"/> Cimento	<input type="checkbox"/> Outros	<input type="checkbox"/> Zinco		<input type="checkbox"/> Reboco chapiscado	

¹ aparente, em anos.

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 II
Pontos obtidos:	16
Grau de Precisão:	Grau III

11. AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

11.1. Equação de regressão

Valor Unitário =

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

11.2. Dados do imóvel avaliando

Variáveis do modelo de cálculo	Parâmetros do imóvel
Área privativa (m²)	94
*Padrão	-
Estado	3 (entre novo e regular)
Localização	2 (em ruas movimentadas ou perpendiculares a avenidas)
Renda	6,07 (salários mínimos/residência por bairro)

Observação: (*) variável não foi utilizada, pois não se mostrou significativa ao modelo adotado;
(**) embora o avaliando esteja em avenida, o movimento normalmente é menor que a Av. Roraima

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\$)
Mínimo	-8,30	50,60	4.746,40	-15%	46,31	4.353,14
Calculado	-	54,48	5.121,12	-	54,48	5.121,12
Máximo	7,12	59,00	5.546,00	+15%	62,65	5.889,10

Valor total adotado: R\$ 5.121.00

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 (arredondado²):

VALOR DA TAXA DE RETRIBUIÇÃO DE USO DE ESPAÇO FÍSICO

R\$ 5.121.00

(Cinco mil, cento e vinte um reais)

data de referência da avaliação: agosto/2025

13. RESPONSÁVEIS PELA AVALIAÇÃO

PEDRO ORLANDO B. ALMEIDA JÚNIOR
Eng. Civil - CREA RS 202.187
Engenheiro - Pró-Reitoria de Infraestrutura/UFSM
SIAPE 2167407
ART nº 13953173

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

14. ANEXOS

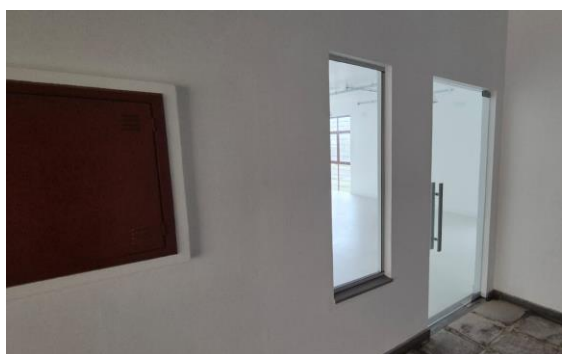
14.1. Documentação fotográfica



Fachada do restaurante



Fachada do restaurante



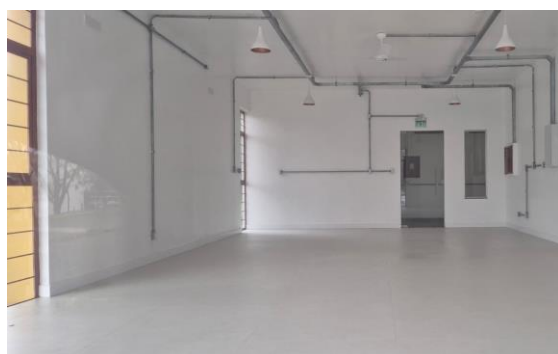
Fachada do restaurante



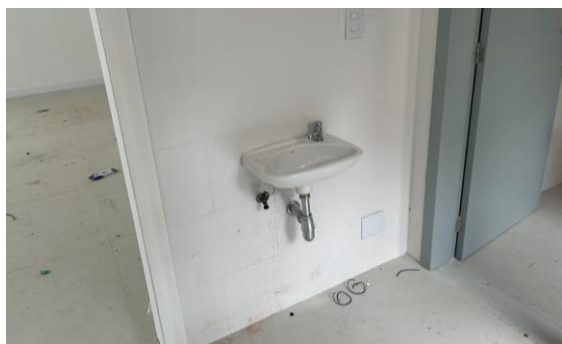
Visão interna do restaurante



Visão interna do restaurante



Visão interna do restaurante



Visão interna do restaurante



Visão interna do restaurante

14.2. Documentação do imóvel

Memorial descritivo da matrícula do imóvel

MEMORIAL DESCRITIVO

PROPRIEDADE: Matrícula 19.383
PROPRIETÁRIO: União Federal - Universidade Federal de Santa Maria
MUNICÍPIO: Santa Maria
COMARCA: Santa Maria
ÁREA: 294,9214 ha; PERÍMETRO(m): 7.485,21 m

DESCRIÇÃO

Inicia-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= 236540,693 m e N= 6709566,582 m localizado no limite com a Matrícula 22.925; Daí segue confrontando com esta matrícula com azimute de 131°54'47" e distância de 590,22 m até o marco '1' (E=236979,910 m e N=6709172,313 m); Daí segue com azimute de 113°56'52" e distância de 1.265,87 m até o marco '2' (E=238136,810 m e N=6708658,492 m); Daí segue confrontando com a Estrada dos Pains com azimute de 213°55'09" e distância de 15,35 m até o marco '3' (E=238128,241 m e N=6708645,750 m); Daí segue com azimute de 197°07'23" e distância de 44,15 m até o marco '4' (E=238115,243 m e N=6708603,559 m); Daí segue com azimute de 188°34'10" e distância de 244,85 m até o marco '5' (E=238078,758 m e N=6708361,440 m); Daí segue com azimute de 191°14'55" e distância de 37,60 m até o marco '6' (E=238071,423 m e N=6708324,561 m); Daí segue com azimute de 199°12'46" e distância de 24,81 m até o marco '7' (E=238063,260 m e N=6708301,135 m); Daí segue com azimute de 203°18'28" e distância de 484,47 m até o marco '8' (E=237871,570 m e N=6707856,206 m); Daí segue com azimute de 204°52'45" e distância de 147,93 m até o marco '9' (E=237809,335 m e N=6707722,005 m); Daí segue com azimute de 210°51'19" e distância de 17,98 m até o marco '10' (E=237800,112 m e N=6707706,566 m); Daí segue com azimute de 218°05'56" e distância de 20,39 m até o marco '11' (E=237787,529 m e N=6707690,519 m); Daí segue com azimute de 226°52'14" e distância de 26,33 m até o marco '12' (E=237768,315 m e N=6707672,520 m); Daí segue com azimute de 231°14'41" e distância de 143,20 m até o marco '13' (E=237656,645 m e N=6707582,879 m); Daí segue com azimute de 220°42'12" e distância de 273,86 m até o marco '14' (E=237478,050 m e N=6707375,268 m); Daí segue confrontando com a Estrada dos Pains com azimute de 328°07'42" e distância de 39,59 m até o marco '15' (E=237457,143 m e N=6707408,892 m); Daí segue com azimute de 308°19'40" e distância de 98,30 m até o marco '16' (E=237380,026 m e N=6707469,857 m); Daí segue com azimute de 308°51'33" e distância de 11,33 m até o marco '17' (E=237371,205 m e N=6707476,964 m); Daí segue com azimute de 312°11'26" e distância de 16,48 m até o marco '18' (E=237358,993 m e N=6707488,033 m); Daí segue com azimute de 313°06'00" e distância de 50,81 m até o marco '19' (E=237321,896 m e N=6707522,748 m); Daí segue com azimute de 313°18'35" e distância de 168,86 m até o marco '20' (E=237199,021 m e N=6707638,579 m); Daí segue com azimute de 313°42'23" e distância de 153,41 m até o marco '21' (E=237088,123 m e N=6707744,578 m); Daí segue com azimute de 315°13'31" e distância de 229,82 m até o marco '22' (E=236926,256 m e N=6707907,723 m); Daí segue com azimute de 308°36'13" e distância de 138,97 m até o marco '23' (E=236817,651 m e N=6707994,433 m); Daí segue com azimute de 299°36'30" e distância de 71,57 m até o marco '24' (E=236755,427 m e N=6708029,793 m); Daí segue com azimute de 296°58'16" e distância de 179,48 m até o marco '25' (E=236595,467 m e N=6708111,195 m); Daí segue com azimute de 291°46'12" e distância de 82,69 m até o marco '26' (E=236518,672 m e N=6708141,864 m); Daí segue com azimute de 287°22'18" e distância de 216,46 m até o marco '27' (E=236312,087 m e N=6708206,492 m); Daí segue com azimute de 294°07'02" e distância de 86,01 m até o marco '28' (E=236233,587 m e N=6708241,635 m); Daí segue com azimute de 302°35'09" e distância de 118,53 m até o marco '29' (E=236133,716 m e N=6708305,470 m); Daí segue com azimute de 299°54'55" e distância de 329,56 m até o marco '30' (E=235848,064 m e N=6708469,830

m); Daí segue com azimute de $304^{\circ}19'52''$ e distância de 18,39 m até o marco '31' (E=235832,880 m e N=6708480,199 m); Daí segue com azimute de $311^{\circ}46'01''$ e distância de 12,45 m até o marco '32' (E=235823,591 m e N=6708488,495 m); Daí segue com azimute de $309^{\circ}14'48''$ e distância de 76,81 m até o marco '33' (E=235764,107 m e N=6708537,089 m); Daí segue com azimute de $303^{\circ}25'11''$ e distância de 83,02 m até o marco '34' (E=235694,817 m e N=6708582,812 m); Daí segue com azimute de $299^{\circ}32'17''$ e distância de 42,43 m até o marco '35' (E=235657,903 m e N=6708603,729 m); Daí segue com azimute de $292^{\circ}01'17''$ e distância de 32,44 m até o marco '36' (E=235627,827 m e N=6708615,894 m); Daí segue com azimute de $283^{\circ}39'12''$ e distância de 81,43 m até o marco '37' (E=235548,698 m e N=6708635,115 m); Daí segue com azimute de $287^{\circ}39'40''$ e distância de 47,68 m até o marco '38' (E=235503,264 m e N=6708649,581 m); Daí segue com azimute de $302^{\circ}18'10''$ e distância de 20,41 m até o marco '39' (E=235486,010 m e N=6708660,490 m); Daí segue com azimute de $315^{\circ}59'40''$ e distância de 27,07 m até o marco '40' (E=235467,202 m e N=6708679,962 m); Daí segue com azimute de $323^{\circ}03'31''$ e distância de 188,15 m até o marco '41' (E=235354,126 m e N=6708830,339 m); Daí segue com azimute de $335^{\circ}05'10''$ e distância de 113,09 m até o marco '42' (E=235306,487 m e N=6708932,902 m); Daí segue confrontando com a Matrícula 2.404 com azimute de $58^{\circ}00'14''$ e distância de 1.026,29 m até o marco '43' (E=236176,865 m e N=6709476,694 m); Daí segue confrontando com a Matrícula 14.803 com azimute de $57^{\circ}45'13''$ e distância de 146,10 m até o marco '44' (E=236300,434 m e N=6709554,649 m); Daí segue confrontando com o Loteamento Behr com azimute de $87^{\circ}09'24''$ e distância de 240,56 m até o marco '0=PP', fechando assim o perímetro do polígono acima descrito com uma área superficial de 294,9214 ha.

Santa Maria, 23 de Abril de 2012.

Prof. Dr. Júlio César Farret
CREA: RS65654D

14.3. Pesquisa de mercado

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

	10	Rua Venancio Aires, Centro	Link imobiliária	128	2	2	2	8,14	6000	46,88
	11	Rua Venancio Aires, Centro	Link imobiliária	105	3	2	2	8,14	5500	52,38
*	12	Av. Prefeito Evandro Behr, Pé de Plátano	Link imobiliária	200	2	2	3	4,79	3500	17,5
*	13	Rua Cel. Niederauer, Centro	Link imobiliária	61	2	2	1	8,14	1100	18,03
	14	Rua Dr. Bozano, Centro	Link imobiliária	100	3	3	2	8,14	9000	90
	15	Rua Dr. Bozano, Centro	Link imobiliária	120	3	1	2	8,14	6000	50
	16	Av. Borges de Medeiros, Salgado Filho	Link imobiliária	178	2	2	3	2,9	6000	33,71
	17	Rua Dr. Astrogildo de Azevedo, Centro	Link imobiliária	70	2	1	2	8,14	3500	50
	18	Av. Fernando Ferrari, Lourdes	Link imobiliária	68	2	1	3	9,14	4000	58,82
	19	Rua Osvaldo Schirmer, João Goulart	Link imobiliária	194	1	2	1	4,37	5000	25,77
*	20	Rua Dr. Bozano, Centro	Link imobiliária	11,2	2	2	3	8,14	2500	223,21

	21	Av. Rio Branco, Centro	Link imobiliária	109	2	1	3	8,14	6300	57,8
	22	Rua Dr. Bozano, Bonfim	Link imobiliária	40	2	2	2	8,12	2300	57,5
*	23	Galeria Chami, Centro	Link imobiliária	44	2	2	2	8,14	5000	113,64
	24	RS 287, Camobi	Link imobiliária	80	2	3	3	6,07	7150	89,38
	25	RS 287, Camobi	Link imobiliária	230	2	3	3	6,07	13200	57,39
*	26	RS 287, Camobi	Link imobiliária	240	3	2	3	6,07	8000	33,33
	27	Av. Prefeito Evandro Behr, Camobi	Link imobiliária	232	2	1	3	6,07	13000	56,03
	28	Est. Eduardo Duarte, Joao Luiz Pozzobom	Link imobiliária	250	2	3	2	2,87	6000	24
	29	Santa Maria Shopping, Centro	Link imobiliária	43,3	3	2	2	8,14	2800	64,67
	30	Rua Manoel Ribas, Centro	Link imobiliária	80	2	2	1	8,14	3000	37,5
	31	Av. Fernando Ferrari, Lourdes	Link imobiliária	300	2	2	3	9,14	16000	53,33

	32	Rua 17 de Maio, Camobi	Link imobiliária	60	3	3	2	6,07	4500	75
*	33	Galeria Gaiger, Centro	Link imobiliária	24	2	2	2	8,14	3000	125
	34	Rua Augusta, Camobi	Link imobiliária	200	1	2	1	6,07	7000	35
*	35	RSC 287, Camobi	Link imobiliária	250	3	2	3	6,07	7000	28
	36	Rua André Marques, Centro	Link imobiliária	100	1	2	1	8,14	3900	39
	37	Av. Prefeito Evandro Behr, Camobi	Link imobiliária	430	2	2	3	6,07	20000	46,51
	38	Av. Prefeito Evandro Behr, Camobi	Link imobiliária	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

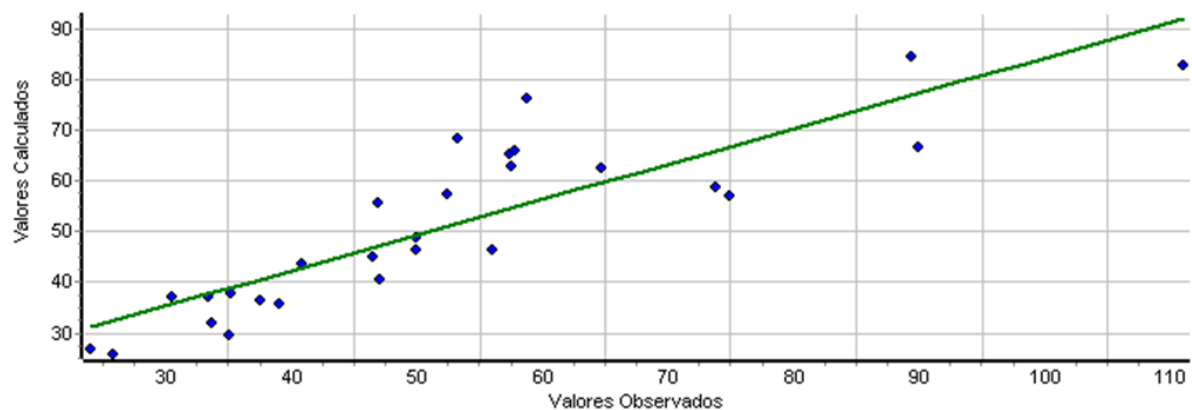
AMOSTRA

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

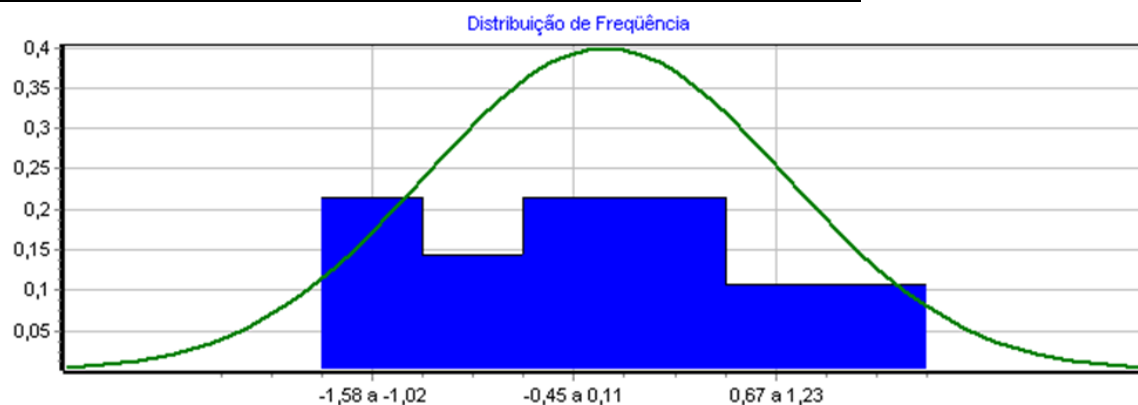
MODELO

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

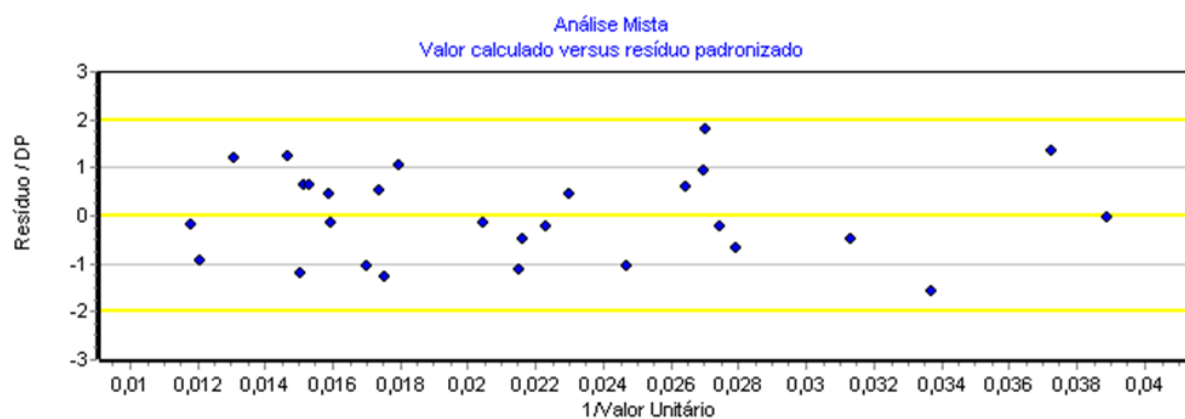
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma De Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição De Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

X1 Área

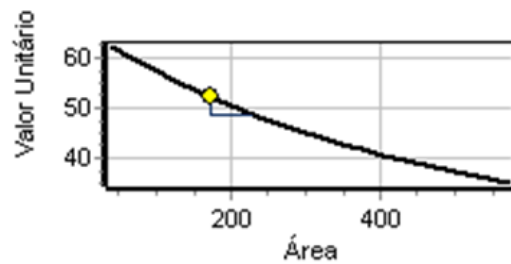
Área privativa do imóvel, em metros quadrados.

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

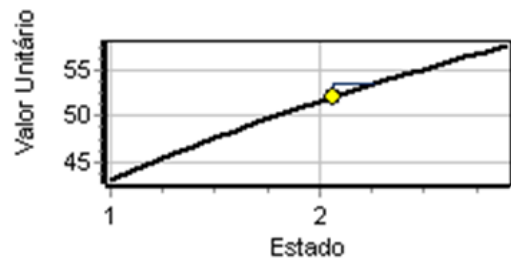
Tipo: Código Alocado

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

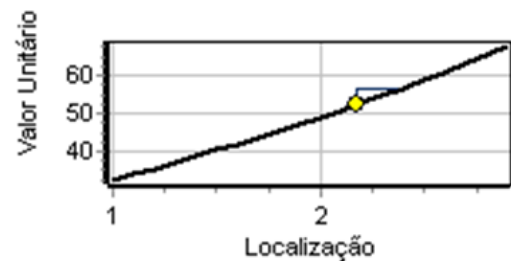
Tipo: Código Alocado

Amplitude: 1,00 a 3,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

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

Micronumerosidade: atendida.



X4 Renda

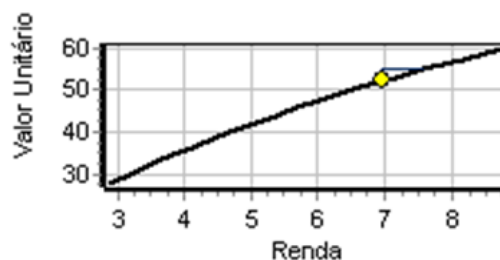
Renda domiciliar do bairro conforme CENSO 2010

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 Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (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

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	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	100%	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 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.	

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\$ 54.48
Valores do intervalo de confiança	MÍN	R\$ 50.60
	MAX	R\$ 59.00
Desvios relativos do Intervalo de confiança	MÍN	7.12%
	MAX	-8.30%
Amplitude do intervalo de confiança		-15.42%

GRAU DE PRECISÃO

III

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 : 13953173

Órgão Público

Tipo: OBRA OU SERVIÇO	Participação Técnica: INDIVIDUAL/PRINCIPAL
Convênio: NÃO É CONVÊNIO	Motivo: NORMAL

Contratado	
Carteira: RS202187	Profissional: PEDRO ORLANDO BORGES DE ALMEIDA JÚNIOR
RNP: 2213378541	Título: Engenheiro Civil
Empresa: NENHUMA EMPRESA	E-mail: pedro.junior@ufsm.br
	Nr.Reg.:

Contratante	
Nome: UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA MARIA	E-mail:
Endereço: AVENIDA RORAIMA, S/N	Telefone: 0
Cidade: SANTA MARIA	Bairro: CAMOBI
	CPF/CNPJ: 95591764000105
	CEP: 97105900 UF: RS

Identificação da Obra/Serviço	
Proprietário: UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA MARIA	CPF/CNPJ: 95591764000105
Endereço da Obra/Serviço: AV RORAIMA, S/N, 0 PRÉDIO 60H	CEP: 97105900 UF: RS
Cidade: SANTA MARIA	Bairro: CAMOBI
Finalidade: OUTRAS FINALIDADES	Vlr Contrato(R\$): 0,01
Data Início: 18/08/2025	Prev.Fim: 26/09/2025
	Honorários(R\$): 0,01
	Ent.Classe:

Atividade Técnica	Descrição da Obra/Serviço	Quantidade	Unid.
Avaliação	LAUDO DE AVALIAÇÃO - RESTAURANTE CENTRO DE EDUCAÇÃO- UFSM	1,00	UN
Avaliação	OBJETIVO: DETERMINAR VALOR DA TAXA DE RETRIBUIÇÃO PELO USO	1,00	UN
Avaliação	FINALIDADE: INSTRUIR PROCESSO ADMIN.Nº 23081.051678/2025-60	1,00	UN
Avaliação	ÁREA AVALIADA: 94,00 M²	1,00	UN
Avaliação	METODOLOGIA: MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCA	1,00	UN
Avaliação	GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO, 16 PONTOS, GRAU III DE PRECISÃO	1,00	UN
Avaliação	VALOR DA TAXA DE RETRIBUIÇÃO AVALIADA: R\$ 5.121,00	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).

Banrisul 041-8 04192.10067 50151.175036 08187.240836 1 12080000010303

Local de Pagamento		PAGÁVEL EM QUALQUER AGÊNCIA BANCÁRIA		BDL		Vencimento		18/09/2025	
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.Dcto	Espécie DOC	Acerte	Data Processamento					
19/08/2025	13953173	DM	NÃO	19/08/2025 00:00					
Uso Banco	Carteira	Espécie	Quantidade	Valor					
	01	RS			(=) Valor do Documento 103,03				
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. Pagador: UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA MARIA CNPJ: 95591764000105					(-) Desconto/Abatimento				
					(-) Outras Deduções				
					(+) Mora/Multa				
					(+) Outros Acréscimos				
					(-) Valor Cobrado				

NUP: 23081.051678/2025-60

Prioridade: Normal

Memorando de comunicação entre unidades administrativas

010 - Organização e Funcionamento

COMPONENTE

Ordem	Descrição	Nome do arquivo
14	Memorando de unidade administrativa (063.2)	Laudo de Avaliacao.pdf

Assinaturas

19/08/2025 11:09:37

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: 6135574

Código CRC: f6b7b35

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

