

LAUDO DE AVALIAÇÃO



RESTAURANTE DO POLITÉCNICO

LAUDO DE AVALIAÇÃO – RESTAURANTE DO POLITÉCNICO
FOLHA RESUMO

Objeto

Espaço restaurante no Colégio do Politécnico, Prédio 71 A, 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. 23081.070213/2025-16

Localização

Av. Roraima, 1000, Prédio 71 A, Camobi, Santa Maria - RS

Área avalianda

253 m²

Área construída

761,90 m²

Proprietário

Universidade Federal de Santa Maria

Resultados da avaliação

Valor da taxa de retribuição de uso de espaço físico: R\$ 7.737,00

Avaliadores

Eng. Pedro Orlando Borges Almeida Júnior

ART nº 13855386

Santa Maria, RS, junho 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. 23081.070213/2025-16.

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

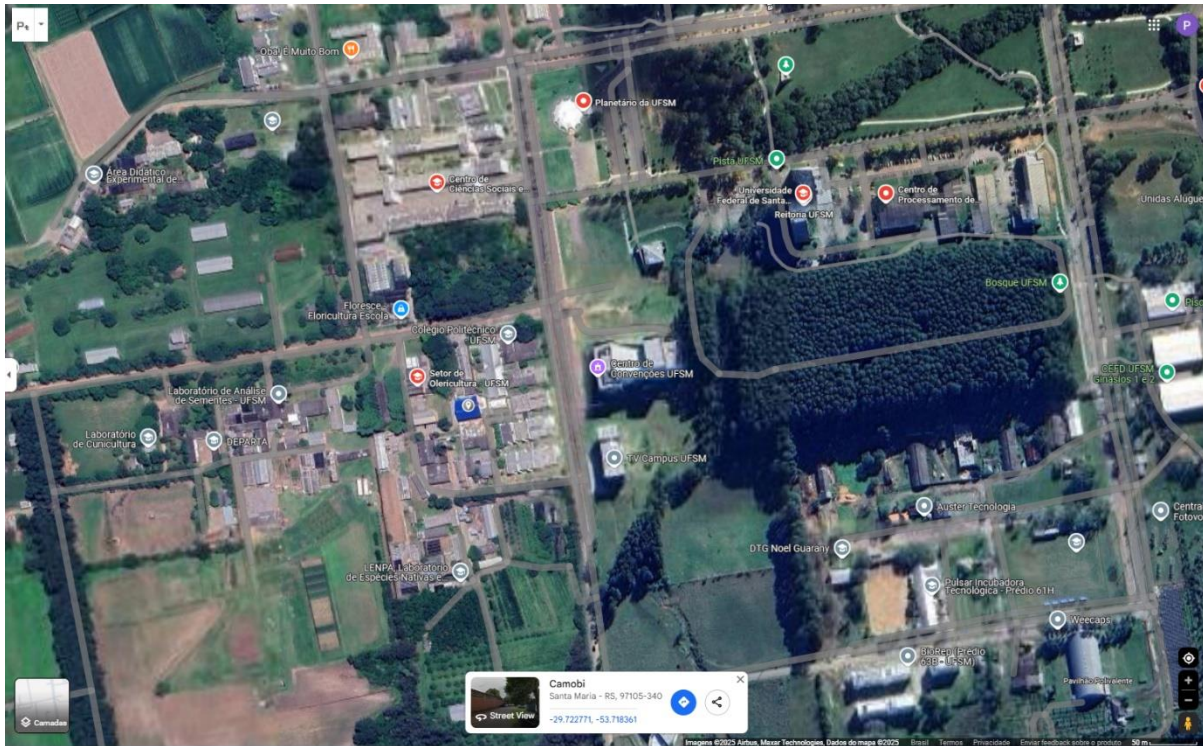
Universidade Federal de Santa Maria.

6. OBJETO DA AVALIAÇÃO

Cafeteria do Centro de Convenções da UFSM Campus Santa Maria, Av. Roraima, Prédio 72A, 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: 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/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 do Politécnico | Idade ¹ : 0 | Área Privativa: 253,00 m ² | Nº pav: 2 |
|--|---|---|--|
| Descrição | Padrão | Conservação | Tipologia |
|  | <input type="checkbox"/> Rústico | <input checked="" 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 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 |

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 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 checked="" type="checkbox"/> Alumínio | <input type="checkbox"/> PVC | <input type="checkbox"/> Cerâmica | <input type="checkbox"/> Metálica |
| <input type="checkbox"/> Granitina | <input checked="" type="checkbox"/> Forro mineral | <input type="checkbox"/> Galvanizado | <input type="checkbox"/> Outros | <input type="checkbox"/> Madeira | <input type="checkbox"/> N. identificada |
| <input checked="" 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 =

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

11.2. Dados do imóvel avaliando

| Variáveis do modelo de cálculo | Parâmetros do imóvel |
|--------------------------------|---|
| Área privativa (m²) | 253,00 |
| *Padrão | - |
| Estado | 3 (novo) |
| Localização | 1 (vias deslocadas ou de baixa movimentação) |
| 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 | -5,92 | 28,77 | 7.278,81 | -15% | 25,99 | 6.575,47 |
| Calculado | - | 30,58 | 7.736,74 | - | 30,58 | 7.736,74 |
| Máximo | 12,62 | 32,63 | 8.255,39 | +15% | 35,17 | 8.898,01 |

Valor total adotado: R\$ 7.736,74

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\$ 7.737,00²

(Sete mil, setecentos e trinta e sete reais)

data de referência da avaliação: junho/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 13855386

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

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

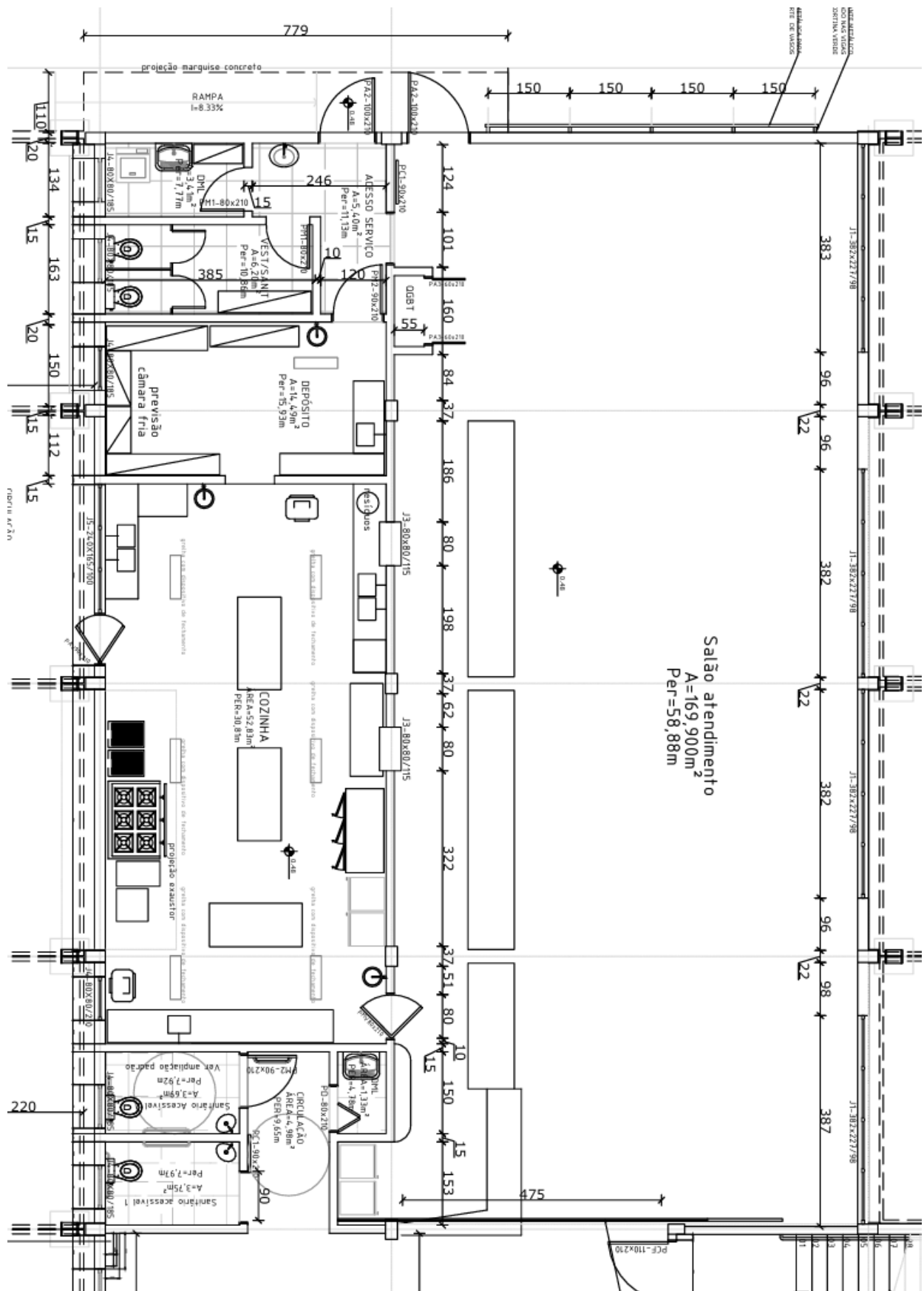
Inicia-se a descrição deste perímetro no marco denominado '0=PP', georreferenciado ao Sistema Geodésico Brasileiro, *datum* SIRGAS, com coordenadas no sistema Universal Transverse Mercator (UTM), MC-51°W, E= 236540,693 m e N= 6709566,582 m localizado no limite com a Matrícula 22.925; Daí segue confrontando 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

Planta baixa do restaurante



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

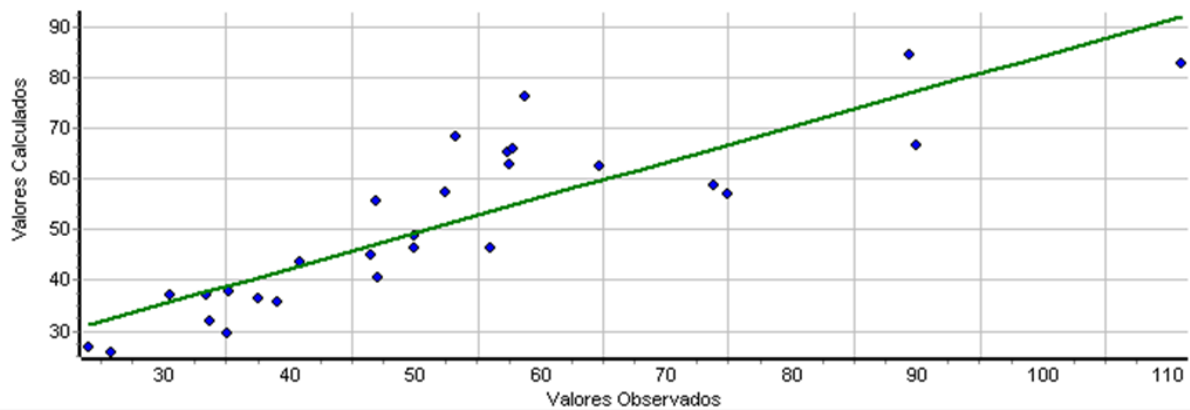
AMOSTRA

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

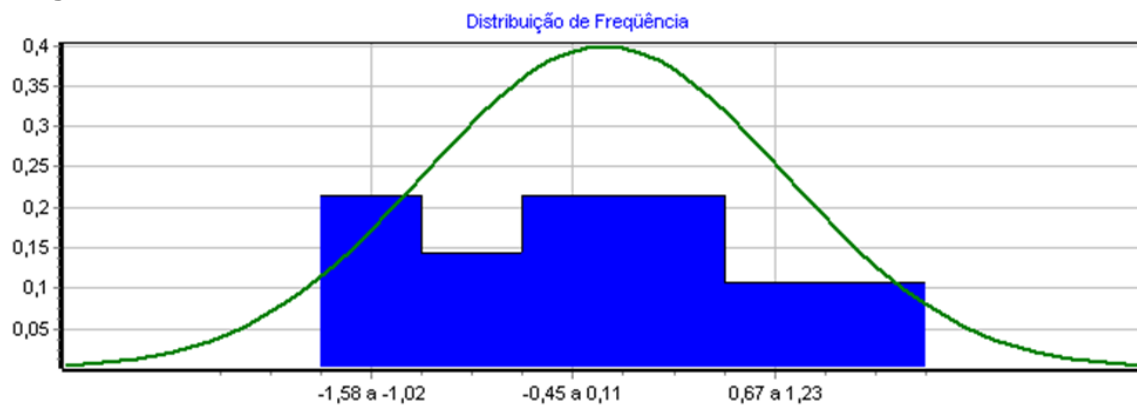
MODELO

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

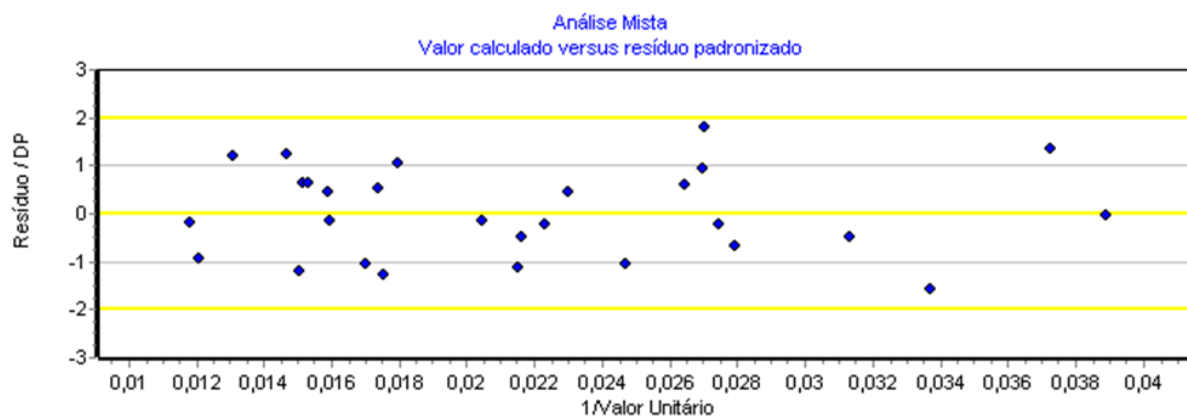
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma De Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição De Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

X1 Área

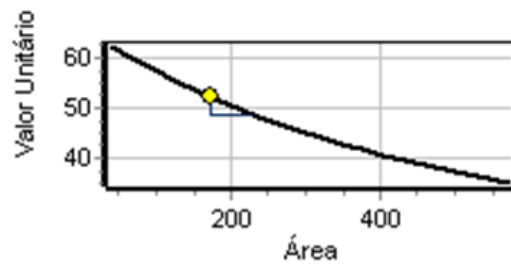
Área privativa do imóvel, em metros quadrados.

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;

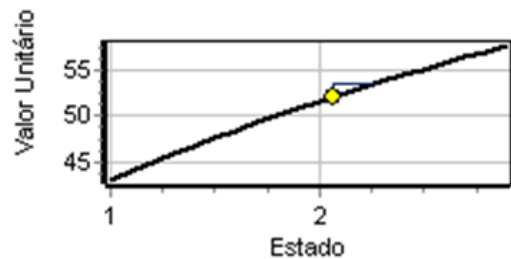
3 - alto

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

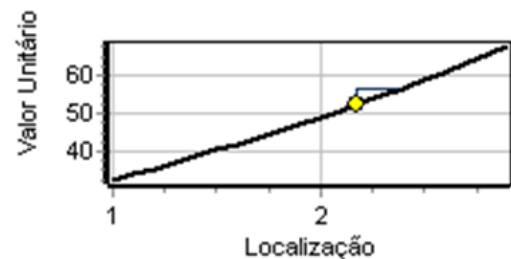
Tipo: Código Alocado

Amplitude: 1,00 a 3,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

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

Micronumerosidade: atendida.



X4 Renda

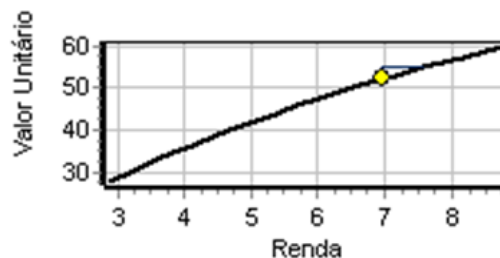
Renda domiciliar do bairro conforme CENSO 2010

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 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\$ 30,58 |
| Valores do intervalo de confiança | MÍN R\$ 28,77 |
| | MAX R\$ 32,63 |
| Desvios relativos do Intervalo de confiança | MÍN 5,92% |
| | MAX -6,70% |
| Amplitude do intervalo de confiança | -12,62% |

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 : 13855386

Órgão Público

| | | | |
|---|--|--|--------------|
| Tipo: OBRA OU SERVIÇO Convênio: NÃO É CONVÊNIO | | Participação Técnica: INDIVIDUAL/PRINCIPAL Motivo: NORMAL | |
| Contratado Carteira: RS202187 Profissional: PEDRO ORLANDO BORGES DE ALMEIDA JÚNIOR E-mail: pedro.junior@ufsm.br RNP: 2213378541 Título: Engenheiro Civil Empresa: NENHUMA EMPRESA Nr.Reg.: | | | |
| Contratante Nome: UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA MARIA E-mail: Endereço: AVENIDA RORAIMA, S/N Telefone: 0 CPF/CNPJ: 95591764000105 Cidade: SANTA MARIA Bairro: CAMOBI CEP: 97105900 UF: RS | | | |
| Identificação da Obra/Serviço Proprietário: UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA MARIA Endereço da Obra/Serviço: AV RORAIMA, S/N, 0 PRÉDIO 03B CPF/CNPJ: 95591764000105 Cidade: SANTA MARIA Bairro: CAMOBI CEP: 97105900 UF: RS Finalidade: OUTRAS FINALIDADES Vir Contrato(R\$): 0,01 Honorários(R\$): 0,01 Data Início: 24/06/2025 Prev.Fim: 31/07/2026 Ent.Classe: | | | |
| Atividade Técnica | | Descrição da Obra/Serviço | |
| Avaliação | | LAUDO DE AVALIAÇÃO - RESTAURANTE POLITÉCNICO 71A- UFSC | |
| Avaliação | | OBJETIVO: DETERMINAR VALOR DA TAXA DE RETRIBUIÇÃO PELO USO | |
| Avaliação | | FINALIDADE: INSTRUIR PROCESSO ADMIN.Nº 23081.070213/2025-16 | |
| Avaliação | | ÁREA AVALIADA: 761,9000 M² | |
| Avaliação | | METODOLOGIA: MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO | |
| Avaliação | | GRAU II DE FUNDAMENTAÇÃO, 16 PONTOS, GRAU III DE PRECISÃO | |
| Avaliação | | VALOR DA TAXA DE RETRIBUIÇÃO AVALIADA: R\$ 7.736,74 | |
| | | Quantidade | Unid. |
| | | 1,00 | UN |
| | | 1,00 | UN |
| | | 1,00 | UN |
| | | 1,00 | UN |
| | | 1,00 | UN |
| | | 1,00 | UN |
| | | 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 00849.540836 4 11520000010303

| | | | | | | | | | |
|--|--|--------------------------------------|--|-------------|--|---|--|------------------------|--|
| Local de Pagamento | | PAGÁVEL EM QUALQUER AGÊNCIA BANCÁRIA | | BDL | | Vencimento | | 24/07/2025 | |
| Beneficiário | | | | | | Agência/Cód.Beneficiário | | | |
| CREA-RS Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do RS | | | | | | 0065-48/015117596 | | | |
| Data do documento | | Nr.Doc | | Espécie DOC | | Acerto | | Data Processamento | |
| 24/06/2025 | | 13855386 | | DM | | NÃO | | 24/06/2025 00:00 | |
| Nosso Número | | 0300849598 | | | | | | | |
| Use 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 | | | | | | (-) Desconto/Abatimento | | | |
| | | | | | | (-) Outras Deduções | | | |
| | | | | | | (+/-) Mora/Multa | | | |
| | | | | | | (+/-) Outros Acréscimos | | | |
| | | | | | | (-) Valor Cobrado | | | |
| 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 | | | | | |  | | | |
| Pagador: UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA MARIA AV RORAIMA, S N, 0 | | | | | | CNPJ: 95591764000105 97105900 | | | |



Autenticação mecânica
 FICHA DE COMPENSAÇÃO

Data de referência: 24/06/2025

Endereço: POLI 1

Município:

1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

| Característica | Escala Adotada | Justificativa para a Escala Adotada | Extp. (%) | Mínimo Amostra | Máximo Amostra |
|-----------------------|----------------|-------------------------------------|-----------|----------------|----------------|
| Área | 253,00 | | | 40,00 | 600,00 |
| Estado | 3,00 | | | 1,00 | 3,00 |
| Localização | 1,00 | | | 1,00 | 3,00 |
| Renda | 6,07 | | | 2,87 | 9,14 |
| Valor Unitário | 30,58 | | | 24,00 | 111,11 |

2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

| | Valor Mínimo | Valor Estimado | Valor Máximo | Desvio Mínimo | Desvio Máximo | Desvio Total |
|-------------------|--------------|----------------|--------------|---------------|---------------|--------------|
| Confiança (80 %) | 28,77 | 30,58 | 32,63 | -5,92% | 6,70% | 12,62% |
| Predição (80%) | 26,69 | 30,58 | 35,81 | -12,72% | 17,10% | 29,83% |
| Campo de Arbítrio | 25,99 | 30,58 | 35,17 | -15,01% | 15,01% | 30,00% |

3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

| | Mínimo (R\$) | Estimativa (R\$) | Máximo (R\$) |
|-------------------|--------------|------------------|--------------|
| Confiança (80 %) | 7.278,81 | 7.736,74 | 8.255,39 |
| Predição (80%) | 6.752,57 | 7.736,74 | 9.059,93 |
| Campo de Arbítrio | 6.575,47 | 7.736,74 | 8.898,01 |

4. VALOR UNITÁRIO ARBITRADO 30,58

Justificativa:

5. VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 7.736,74 (sete mil, setecentos e trinta e seis reais com setenta e quatro centavos)

6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

| | |
|-------------------------|-----------------|
| Mínimo (R\$): | 7.278,81 |
| Arbitrado (R\$): | 7.736,74 |
| Máximo (R\$): | 8.255,39 |

7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 12,62 %
Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão

NUP: 23081.070213/2025-16

Prioridade: Normal

Memorando de comunicação entre unidades administrativas

010 - Organização e Funcionamento

COMPONENTE

| Ordem | Descrição | Nome do arquivo |
|-------|---|----------------------------|
| 11 | Memorando de unidade administrativa (063.2) | Laudo de Avaliacao R02.pdf |

Assinaturas

05/12/2025 07:38:59

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: 6599341

Código CRC: fff0ba9f

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

