

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL  
UNIVERSIDADE FEDERAL DA FRONTEIRA SUL  
SECRETARIA ESPECIAL DE OBRAS  
Av. Fernando Machado 108E, Centro, Chapecó-SC  
(49)2049-3113 - [seobras@uffrs.edu.br](mailto:seobras@uffrs.edu.br)

**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

**1 Solicitante**

Universidade Federal da Fronteira Sul (UFFS), sediada na Avenida Fernando Machado – E, 108, Bairro Centro, Chapecó-SC, inscrita no CNPJ sob o nº 11.234.780/0001-50.

**2 Proprietário**

Universidade Federal da Fronteira Sul (UFFS), sediada na Avenida Fernando Machado – E, 108, Bairro Centro, Chapecó-SC, inscrita no CNPJ sob o nº 11.234.780/0001-50.

**3 Observações Preliminares**

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

Na documentação fornecida, constituída por matrícula do imóvel;

Em informações constatadas "in loco" quando da vistoria ao imóvel, realizada em 13/03/2022.

Em informações obtidas junto a agentes do mercado imobiliário local (vendedores, compradores, intermediários).

Na presente avaliação 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, em condições de serem imediatamente comercializadas ou locados.

Não foram efetuadas investigações quanto a correção dos documentos fornecidos; as observações “in loco” foram feitas sem instrumentos de medição; as informações obtidas foram tomadas como de boa fé.

**4 Finalidade**

Locação de Bens tangíveis.

## **5 Objetivo**

Determinar o JUSTO VALOR DE MERCADO de sala localizada em edificação/ocupação educacional destinada a serviços de reprografia do Campus Chapecó da UFFS

## **6 Objeto da Avaliação**

### **6.1. Tipo do Bem**

Sala (edificação educacional) localizada no térreo.

### **6.2. Endereço**

Sala 109, Bloco B, SC 484, km 02, Bairro Fronteira Sul, município de Chapecó/SC.

### **6.3. Imóvel**

- Bloco B – Salas de aula:

O Bloco B - Bloco de Salas de aula possui 04 pavimentos com área total construída total de 4.925,06m<sup>2</sup>. A estrutura e fechamentos externos foram executados em concreto armado, a estrutura da cobertura e as telhas são metálicas. As divisórias internas são em alvenaria de tijolo cerâmico furado rebocada em ambos os lados. Todas as paredes externas e internas receberam pintura com tinta acrílica sobre selador acrílico. Os banheiros possuem revestimento cerâmico parede inteira, em todas as paredes. O forro dos banheiros são em PVC. O auditório recebeu forro de fibra mineral removível em placas. As portas internas são em madeira semi-oca. As portas externas são de alumínio com vidro temperado. Todas as janelas são em alumínio com vidro temperado. O piso dos banheiros são em cerâmica. As salas de aula receberam piso de taco de madeira. As circulações receberam piso de basalto. As instalações mecânicas, elétricas, hidrossanitárias e preventivas contra incêndio foram executadas conforme projetos aprovados.

### **6.4 Ocupação do Imóvel**

O imóvel encontra-se ocupado pela UFFS.

### **6.5. Tipo de Ocupação**

Administrativo/educacional

## **7 Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes**

No desenvolvimento deste trabalho não foram observadas ressalvas ou fatores limitantes.

## **8 Resultado da Avaliação**

Data da vistoria: 13 de março de 2022.

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente Laudo de Avaliação, atribuímos ao imóvel em questão, o seguinte valor unitário locativo de mercado:

## SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

Valor unitário de avaliação médio: **R\$ 19,54/m² (Dezenove, cinquenta e quatro).**

### Intervalo de confiança

- Unitário R\$/m² Médio: 19,54
- Unitário R\$/m² Mínimo (-15%): 16,61
- Unitário R\$/m² Máximo (+15%): 22,47

### Dados do imóvel avaliado:

- Área total da loja (m²) 30,80
- Conservação 1,00
- Idade 1,00

### Variáveis:

Conservação:

1 Ruim

2 Bom

3 Novo

Pavimento:

0 Térreo

1 Outros

**Precisão:** Grau III

**Moda:**

Unitário R\$/m² =  $8,0416518 * e^{(13,40339 * 1/Áreatotal da loja m²)} * e^{(0,45923808 * Conservação)} * e^{(-0,0067745748 * Idade)}$

## 9 Profissional Responsável

Nada mais tendo a acrescentar, o presente trabalho é encerrado com 04 (quatro) folhas impressas, sendo a última assinada e as demais rubricadas, além de 05 (cinco) anexos.

Chapecó – SC, 14 de março de 2022.

---

Fábio Corrêa Gasparetto  
Eng. Civil  
CREA/SC 067.202-5

Anexos:

I – Dados amostrais

II – Mapa de Localização do Imóvel

III – Documentação fotográfica do imóvel

IV – Layout do Imóvel

V – Relatório Completo - Software TS – Sisreg, Sistema de Regressão Linear Múltipla



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

UNIVERSIDADE FEDERAL DA FRONTEIRA SUL

SECRETARIA ESPECIAL DE OBRAS

Av. Fernando Machado 108E, Centro, Chapecó-SC

(49)2049-3113 - [seobras@uffs.edu.br](mailto:seobras@uffs.edu.br)

**ANEXO I**  
**Dados Amostrais**

| Nº | Valor R\$     | Bairro        | Área total da loja<br>m2 | Unitário R\$/m2 |
|----|---------------|---------------|--------------------------|-----------------|
| 1  | R\$ 2.880,00  | Efapi         | 180,00                   | 16,00           |
| 2  | R\$ 5.200,00  | Efapi         | 220,00                   | 23,64           |
| 3  | R\$ 2.850,00  | Efapi         | 55,00                    | 51,82           |
| 4  | R\$ 1.200,00  | Efapi         | 240,00                   | 5,00            |
| 5  | R\$ 4.205,00  | Efapi         | 375,00                   | 11,21           |
| 6  | R\$ 4.245,00  | Efapi         | 110,00                   | 38,59           |
| 7  | R\$ 2.850,00  | Efapi         | 52,00                    | 54,81           |
| 8  | R\$ 1.445,00  | Efapi         | 38,00                    | 38,03           |
| 9  | R\$ 1.540,00  | Efapi         | 60,00                    | 25,67           |
| 10 | R\$ 1.140,00  | Efapi         | 70,00                    | 16,29           |
| 11 | R\$ 1.950,00  | Efapi         | 150,00                   | 13,00           |
| 12 | R\$ 2.955,00  | Efapi         | 44,00                    | 67,16           |
| 13 | R\$ 3.000,00  | Efapi         | 120,00                   | 25,00           |
| 14 | R\$ 5.200,00  | Efapi         | 220,00                   | 23,64           |
| 15 | R\$ 650,00    | Efapi         | 29,07                    | 22,36           |
| 16 | R\$ 600,00    | Efapi         | 28,10                    | 21,35           |
| 17 | R\$ 3.500,00  | São Cristovão | 114,00                   | 30,70           |
| 18 | R\$ 10.250,00 | São Cristovão | 240,00                   | 42,71           |
| 19 | R\$ 4.450,00  | São Cristovão | 150,00                   | 29,67           |
| 20 | R\$ 3.980,00  | São Cristovão | 120,00                   | 33,17           |
| 21 | R\$ 10.250,00 | São Cristovão | 240,00                   | 42,71           |
| 22 | R\$ 4.450,00  | São Cristovão | 150,00                   | 29,67           |
| 23 | R\$ 3.450,00  | São Cristovão | 185,00                   | 18,65           |
| 24 | R\$ 10.230,00 | São Cristovão | 270,00                   | 37,89           |
| 25 | R\$ 920,00    | São Cristovão | 42,00                    | 21,90           |
| 26 | R\$ 1.390,00  | São Cristovão | 50,00                    | 27,80           |
| 27 | R\$ 3.000,00  | São Cristovão | 170,00                   | 17,65           |
| 28 | R\$ 3.900,00  | São Cristovão | 80,00                    | 48,75           |

# SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

|    |              |       |        |       |
|----|--------------|-------|--------|-------|
| 29 | R\$ 1.200,00 | Efapi | 85,00  | 14,12 |
| 30 | R\$ 2.275,00 | Efapi | 160,00 | 14,22 |
| 31 | R\$ 910,00   | Efapi | 53,00  | 17,17 |
| 32 | R\$ 2.273,00 | Efapi | 135,00 | 16,84 |
| 33 | R\$ 7.400,00 | Efapi | 580,00 | 12,76 |
| 34 | R\$ 1.400,00 | Efapi | 190,00 | 7,37  |
| 35 | R\$ 1.300,00 | Efapi | 95,00  | 13,68 |
| 36 | R\$ 690,00   | Efapi | 75,00  | 9,20  |
| 37 | R\$ 750,00   | Efapi | 54,00  | 13,89 |
| 38 | R\$ 2.000,00 | Efapi | 150,00 | 13,33 |
| 39 | R\$ 800,00   | Efapi | 70,00  | 11,43 |
| 40 | R\$ 1.150,00 | Efapi | 75,00  | 15,33 |
| 41 | R\$ 2.500,00 | Efapi | 300,00 | 8,33  |
| 42 | R\$ 7.900,00 | Efapi | 540,00 | 14,63 |
| 43 | R\$ 5.000,00 | Efapi | 359,00 | 13,93 |
| 44 | R\$ 1.370,00 | Efapi | 90,00  | 15,22 |
| 45 | R\$ 1.140,00 | Efapi | 70,00  | 16,29 |
| 46 | R\$ 2.250,00 | Efapi | 140,00 | 16,07 |

Fonte de Pesquisa:

Casa Imóveis - <https://www.casaimoveis.net/>  
 Firme - <http://firmesa.com.br/locacao>  
 Markize - <https://www.markize.com.br/imovel/alugar>  
 Nostra Casa - <https://www.nostracasa.com.br/>  
 Plaza Imóveis - <https://plazamoveis.com.br/>  
 Santa Maria Imóveis - <https://santamaria.com.br/>

**ANEXO II – Mapa de Localização do Imóvel**

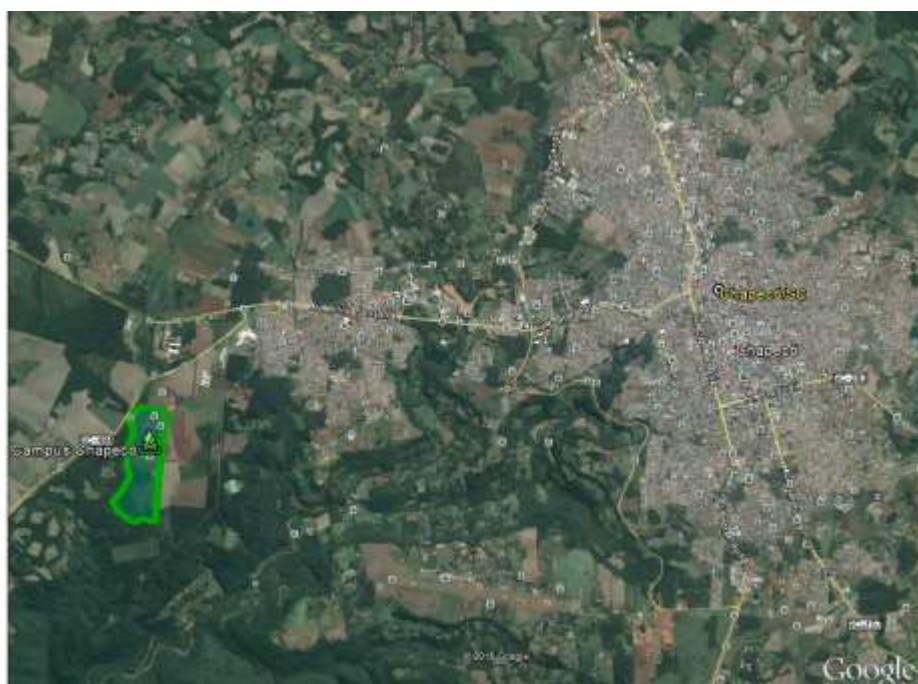


Imagem 01 – Município de Chapecó.  
Fonte: Google Earth (data: 06/07/2015)



Imagem 02 – Campus UFFS, Chapecó-SC. Fonte: Google Earth

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

**ANEXO III – Documentação fotográfica do imóvel**



Foto 01 – Foto interna, Sala 109 B

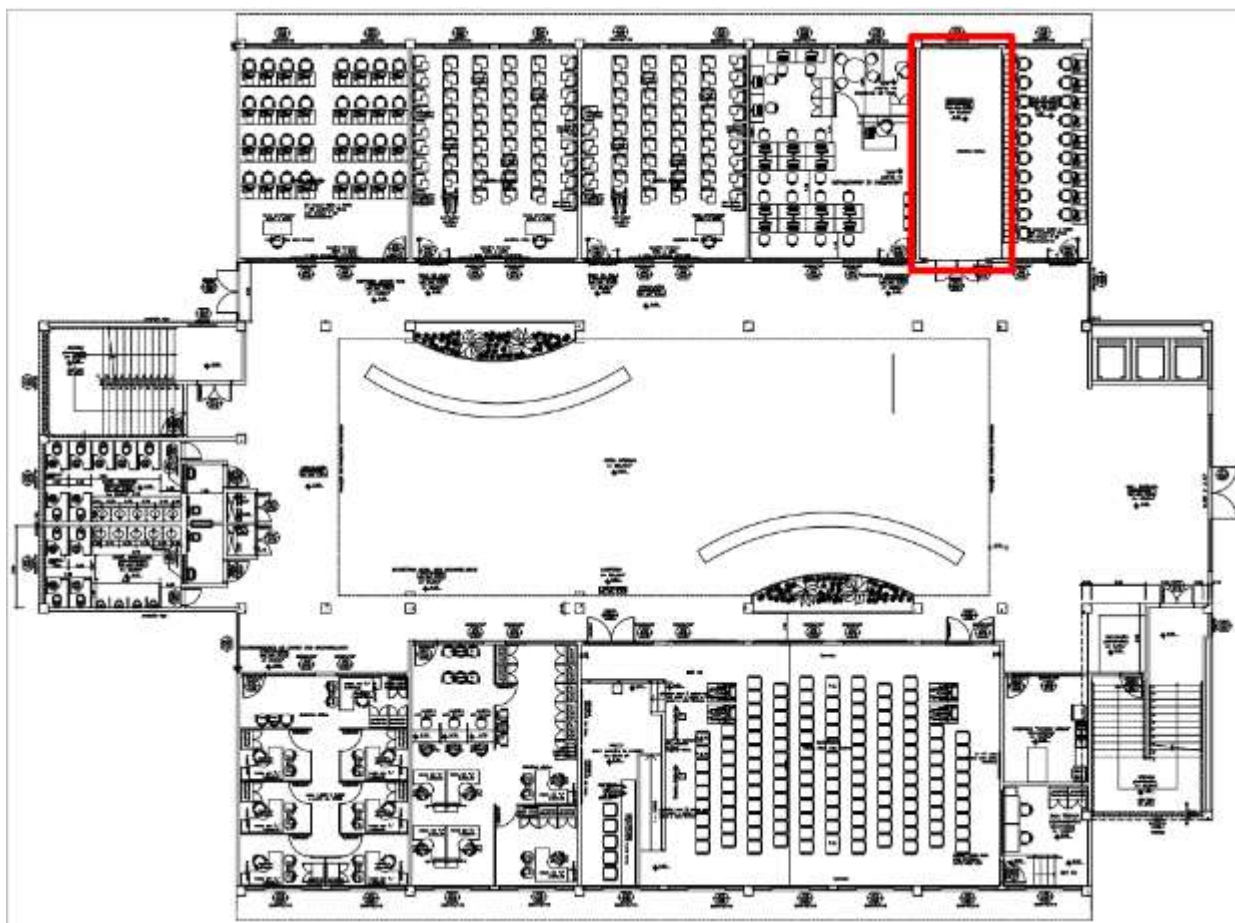


Foto 02 – Foto externa, Sala 109 B



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL

ANEXO IV – Layout do imóvel



SALA 109 - B

Data: 14/03/2022

### CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

#### DADOS

|                  |      |
|------------------|------|
| Total da Amostra | : 46 |
| Utilizados       | : 46 |
| Outlier          | : 1  |

#### VARIÁVEIS

|                |      |
|----------------|------|
| Total          | : 4  |
| Utilizadas     | : 4  |
| Grau Liberdade | : 42 |

### MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: ln(y)

#### COEFICIENTES

|              |           |
|--------------|-----------|
| Correlação   | : 0,82405 |
| Determinação | : 0,67906 |
| Ajustado     | : 0,65613 |

#### VARIAÇÃO

|               |            |
|---------------|------------|
| Total         | : 14,27263 |
| Residual      | : 4,58068  |
| Desvio Padrão | : 0,33025  |

#### F-SNEDECOR

|               |             |
|---------------|-------------|
| F-Calculado   | : 29,62168  |
| Significância | : < 0,01000 |

#### D-WATSON

|                 |                          |
|-----------------|--------------------------|
| D-Calculado     | : 1,93957                |
| Resultado Teste | : Não auto-regressão 90% |

#### NORMALIDADE

| Intervalo Classe | % Padrão | % Modelo |
|------------------|----------|----------|
| -1 a 1           | 68       | 71       |
| -1,64 a +1,64    | 90       | 93       |
| -1,96 a +1,96    | 95       | 95       |

### MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)

$$Y = 8,041652 * 2,718^{(13,403390 * 1/X_1)} * 2,718^{(0,459238 * X_2)} * 2,718^{(-0,006775 * X_3)}$$

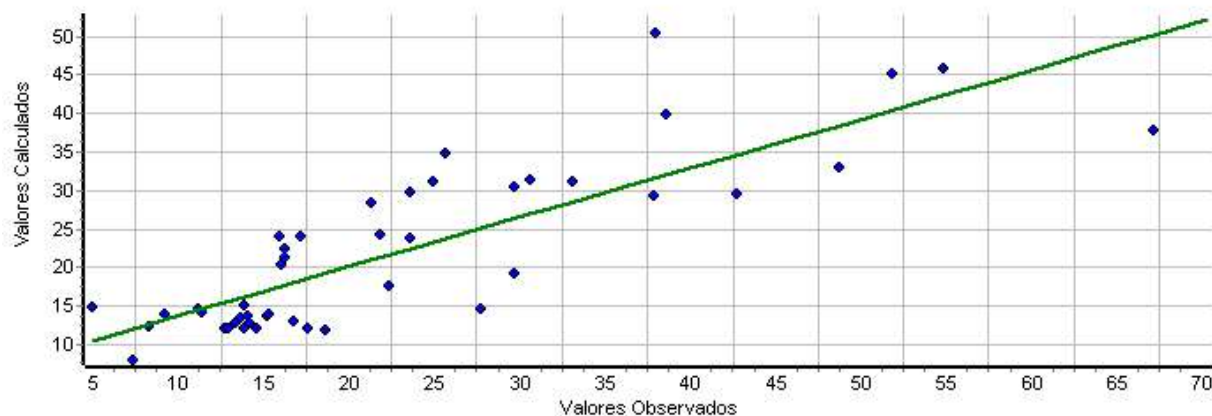
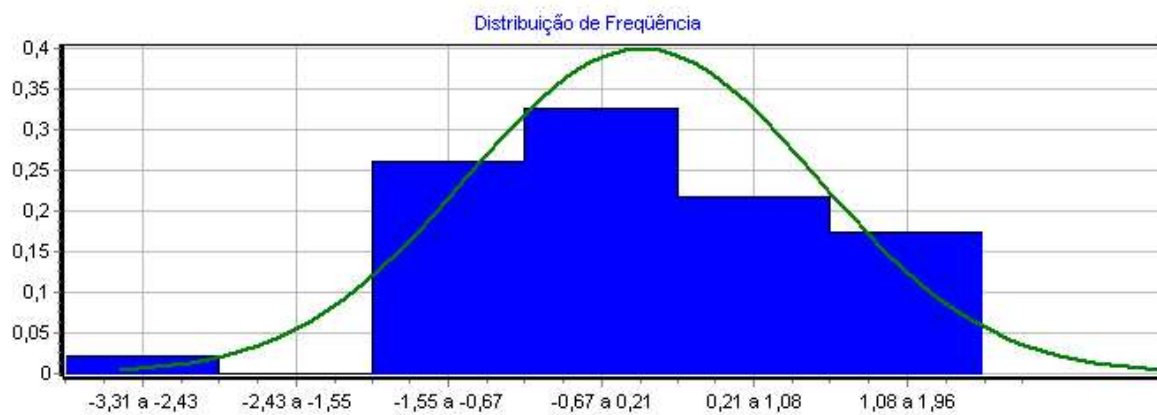
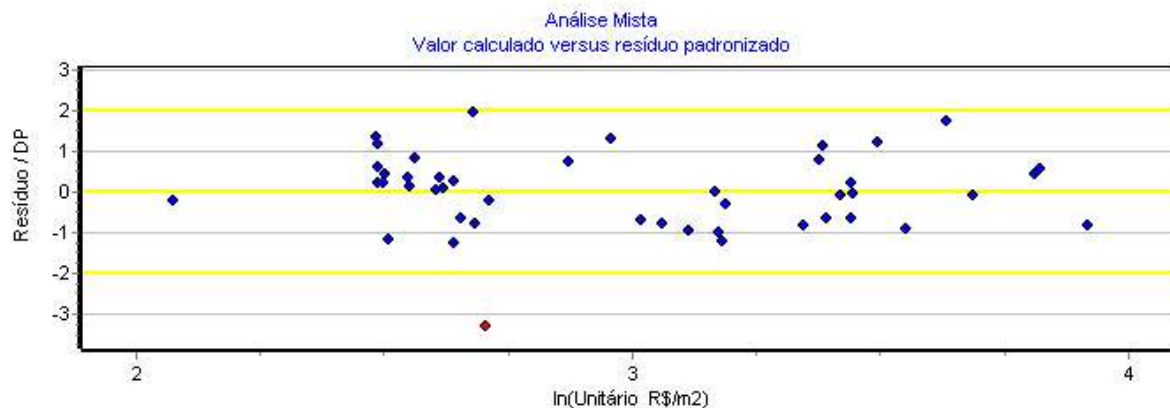
### MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA

MODELO

|                |           |
|----------------|-----------|
| Média          | : 23,45   |
| Variação Total | : 8654,23 |
| Variância      | : 188,14  |
| Desvio Padrão  | : 13,72   |

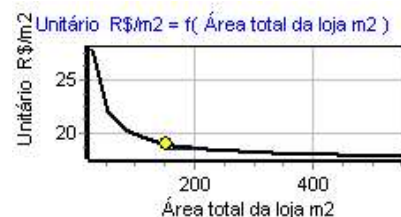
|                   |           |
|-------------------|-----------|
| Coefic. Aderência | : 0,67642 |
| Variação Residual | : 2800,37 |
| Variância         | : 66,68   |
| Desvio Padrão     | : 8,17    |

**GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)****Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão****Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados**

## DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

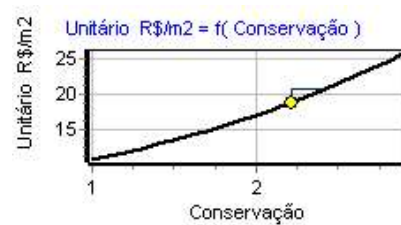
### X<sub>1</sub> Área total da loja m<sup>2</sup>

Importada do excel  
 Tipo: Quantitativa  
 Amplitude: 28,10 a 580,00  
 Impacto esperado na dependente: Negativo  
 10% da amplitude na média: -2,30 % na estimativa



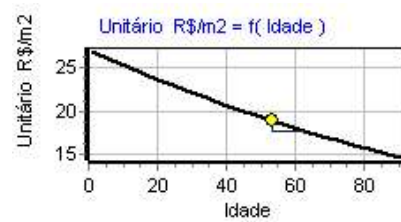
### X<sub>2</sub> Conservação

Importada do excel  
 Tipo: Quantitativa  
 Amplitude: 1 a 3,00  
 Impacto esperado na dependente: Positivo  
 10% da amplitude na média: 9,62 % na estimativa



### X<sub>3</sub> Idade

Importada do excel  
 Tipo: Quantitativa  
 Amplitude: 1 a 96,00  
 Impacto esperado na dependente: Negativo  
 10% da amplitude na média: -6,23 % na estimativa



### Y Unitário R\$/m<sup>2</sup>

Importada do excel  
 Tipo: Dependente  
 Amplitude: 5,00 a 67,16

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

## PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

| VARIÁVEL | Escala Linear | T-Student | Significância     | Determ. Ajustado   |
|----------|---------------|-----------|-------------------|--------------------|
|          |               | Calculado | (Soma das Caudas) | (Padrão = 0,65613) |

|   |     |       |      |         |
|---|-----|-------|------|---------|
| X <sub>1</sub> Área total da loja<br>m <sup>2</sup> | 1/x | 2,20  | 3,37 | 0,62560 |
| X <sub>2</sub> Conservação                          | x   | 6,74  | 0,01 | 0,30065 |
| X <sub>3</sub> Idade                                | x   | -4,98 | 0,01 | 0,46588 |

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

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

| el iáv Var | Forma Linear | loja m2 Área total da | Conservação | Idade | Unitário R\$/m2 |
|------------|--------------|-----------------------|-------------|-------|-----------------|
| $X_1$      | 1/x          |                       | 20          | 9     | 32              |
| $X_2$      | x            | 7                     |             | 39    | 72              |
| $X_3$      | x            | -14                   | -10         |       | 61              |
| Y          | ln(y)        | 30                    | 65          | -53   |                 |



---

Emitido em 15/03/2022

**Laudo N° 1/2022 - ASSGAS - CH (10.41.14.03)**

**(N° do Protocolo: NÃO PROTOCOLADO)**

*(Assinado digitalmente em 16/03/2022 09:11 )*

**FABIO CORREA GASPARETTO**

SECRETARIO - TITULAR

SEO (10.55)

Matrícula: 2015260

*(Assinado digitalmente em 15/03/2022 16:50 )*

**RODRIGO CELSO GHENO**

ASSISTENTE EM ADMINISTRACAO

ASSGAS - CH (10.41.14.03)

Matrícula: 2136477

Para verificar a autenticidade deste documento entre em <https://sipac.uffs.edu.br/documentos/> informando seu número: **1**, ano: **2022**, tipo: **Laudo**, data de emissão: **15/03/2022** e o código de verificação: **2a24b4df18**