

Estudo Técnico Preliminar 305/2024

1. Informações Básicas

Número do processo: 23068.058551/2024-69

2. Descrição da necessidade

2.1. A contratação em análise refere-se aos espaços designados para cantina, situados no Campus de Goiabeiras da Universidade Federal do Espírito Santo.

2.2. A atividade principal da universidade é oferecer ensino, pesquisa e extensão de excelência, promovendo o desenvolvimento humano e econômico nas regiões onde está inserida. A concessão dos espaços visa atender às demandas da comunidade acadêmica, disponibilizando locais para alimentação e convivência no interior dos campi, aproveitando a estrutura física da instituição para proporcionar qualidade de vida à comunidade universitária.

3. Área requisitante

Área Requisitante	Responsável
DCOS/Proad/Ufes	Rafael Petri

4. Descrição dos Requisitos da Contratação

4.1. Esta contratação não compromete recursos orçamentários da Administração, pois não implicará em despesas ou investimentos a serem custeados pela UFES.

4.2. Os seguintes requisitos legais devem ser atendidos pela CONCESSIONÁRIA para que esta contratação seja efetivada:

4.2.1. Apresentar Atestado de Capacidade Técnica fornecido por pessoa jurídica de direito público ou privado que comprove ter a licitante prestado e/ou fornecido objeto de natureza compatível com o objeto da concessão.

4.2.2. Declaração formal do licitante de que tem pleno conhecimento das condições necessárias para a prestação do serviço.

4.2.3. Cumprir todas as obrigações constantes no Edital, seus anexos, bem como aqueles aos quais se vincule por meio da sua proposta, assumindo como exclusivamente seus os riscos e as despesas decorrentes da boa e perfeita execução do objeto;

4.2.4. Iniciar a prestação do serviço objeto do Termo de Referência após a assinatura do contrato e na data indicada por este instrumento jurídico;

4.2.5. Responsabilizar-se por todas as despesas decorrentes da contratação de pessoal, salários de empregados, transporte dos mesmos e quaisquer outros encargos, inclusive acidentes de que possam vir a ser vítimas, quando em serviço, e por tudo quanto as leis da Previdência Social e trabalhistas lhes assegurem e, ainda, por quaisquer danos ou prejuízos porventura causados a terceiros;

4.2.5.1. A prestação do serviço não gera vínculo empregatício entre os empregados da CONCESSIONÁRIA e a CONCEDENTE, vedando-se qualquer relação entre estes que caracterize pessoalidade e subordinação direta;

4.2.6. Obedecer integralmente a legislação vigente para a prestação dos serviços;

4.2.7. Não divulgar, nem fornecer dados ou informações obtidas em razão do contrato e não utilizar o nome da CONCEDENTE para fins comerciais ou em campanhas e material de publicidade, salvo com autorização prévia e formal da CONCEDENTE;

4.2.8. Manter durante toda a execução do futuro contrato as condições de habilitação e qualificação exigidas na contratação;

4.2.9. Responder por danos causados diretamente à Administração ou a terceiros decorrentes de sua culpa ou dolo durante a prestação do serviço;

4.2.10. Não transferir a outrem, no todo ou em parte, a prestação ou entrega do serviço sem prévia anuência da UFES;

4.2.11. Responsabilizar-se pela manutenção das instalações, inclusive efetuando diariamente a higienização do ambiente concedido. A limpeza será de inteira responsabilidade por parte do CONCESSIONÁRIO;

4.2.12. Arcar com todos os ônus resultantes da exploração da atividade;

4.2.13. Realizar dedetização nas dependências;

4.2.14. Fornecer o objeto contratado de forma plena, contínua e sem interrupções indevidas durante a duração do futuro contrato.

4.3. A CONCESSÃO em proposição não implica à CONCESSIONÁRIA a exclusividade na exploração dos serviços no Campus de instalação, podendo vir a serem concedidos outros espaços com a mesma finalidade ou de natureza similar.

4.4. A CONCESSIONÁRIA deverá:

4.4.1. Observar sempre em seus serviços as normas de higiene sanitária conforme regulamentado pela Agência Nacional de Vigilância Sanitária (ANVISA) e demais legislações pertinentes, incluindo a Resolução RDC nº 216, de 15 de setembro de 2004 e Portaria nº 1.428/93, ou equivalente, do Ministério da Saúde, que trata do Regulamento Técnico para Inspeção Sanitária de Alimentos e Padrão de Qualidade para Produtos na área Alimentar.

4.4.2. Efetuar o ressarcimento mensal referente ao valor da CONCESSÃO ONEROSA DE USO, bem como de despesas de consumo de energia elétrica e água.

4.5. A CONCESSIONÁRIA receberá as instalações após o cumprimento de duas condições:

4.5.1. A vistoria, com a presença de CONCEDENTE e CONCESSIONÁRIO;

4.5.2. A emissão de laudo.

4.6. O valor da CONCESSÃO deverá ser pago até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao mês vencido, por meio de Guia de Recolhimento da União (GRU), emitido pela CONCEDENTE, enviado por e-mail informado pela CONCESSIONÁRIA.

4.7. A CONCEDENTE não se responsabilizará por queda de movimento, exceto nos casos em que oficialmente não haja expediente e/ou aulas regulares por determinação da CONCEDENTE, e ainda, durante os períodos de recesso acadêmico, paralisações superiores a 15 dias, a requerimento expresso da CONCESSIONÁRIA, o valor pelo uso do espaço público decorrente da CONCESSÃO onerosa poderá ser reduzido, proporcionalmente, pela CONCEDENTE, para até 50% do valor originalmente acordado, a fim de manter o equilíbrio econômico-financeiro do Contrato.

4.8. Considerando a natureza da CONCESSÃO, o contrato terá duração de 2 anos, prorrogável até 10 anos, conforme limite estabelecido pelo art. 107 da Lei 14.133/2021.

4.9. O CONTRATO será reajustado a cada 12 meses, após sua assinatura, conforme Índice de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA), apurado nos 12 meses que antecederem a data prevista para o reajuste.

4.10. A não concessão do reajuste no prazo estabelecido acima não representa qualquer tipo de inovação ou alteração contratual, podendo a CONCEDENTE efetuar o reajuste mesmo após o prazo, com efeitos retroativos. Cabe à concessionária, em observância ao princípio da boa-fé objetiva, solicitar o reajuste contratual caso haja inércia por parte da CONCEDENTE.

4.11. O reajuste será realizado por apostilamento.

4.12. Sobre os imóveis para a instalação de postos de cantinas:

4.12.1. Cantina Centro de Vivência: área de 86,72m², valor da base da CONCESSÃO mensal: R\$3.501,05 (três mil quinhentos e um reais e cinco centavos), conforme avaliação da COPEA, Laudo nº 001/2023, atualizado pelo IPCA.

4.12.2. Cantina Centro de Ciências Jurídicas e Econômicas: área de 124,10 m², valor da base da CONCESSÃO mensal: R\$4.635,04 (quatro mil e seiscentos e trinta e cinco reais e quatro centavos), conforme avaliação da COPEA, Laudo nº 001/2023, atualizado pelo IPCA.

4.12.3. Cantina Centro Ciências Humanas e Naturais: área de 220,39 m², valor da base da CONCESSÃO mensal: R\$7.556,17 (sete mil e quinhentos e cinquenta e seis reais e dezessete centavos), conforme avaliação da COPEA, Laudo nº 001/2023, atualizado pelo IPCA.

4.12.4. Cantina Centro Tecnológico: área de 351,29 m², valor da base da CONCESSÃO mensal: R\$13.098,49 (treze mil e noventa e oito reais e quarenta e nove centavos), conforme avaliação da COPEA, Laudo nº 009 /2018, atualizado pelo IPCA.

4.13. Considerando o julgamento para o pregão ser o menor preço ou maior desconto, para operacionalizar a concessão iremos parametrizar o valor de forma que o menor valor representará o maior aluguel mensal.

4.13.1. Para melhor demonstrar teremos como exemplo o valor inicial mínimo de uma Cantina seja R\$5.000,00.

4.13.2. Dessa forma, descontando o valor mínimo da mensalidade prevista (R\$5.000,00) do valor máximo de referência (R\$100.000,00), tem-se que o pregão iniciará com lance de R\$95.000,00, calculando:

$$\begin{aligned} V_{\text{ref}}(\text{max}) - C_{\text{mensal}} &= \text{Inicio} \\ 100.000,00 - 5.000,00 &= \text{R\$95.000,00} \end{aligned}$$

Sendo:

$V_{\text{ref}}(\text{max})$ = Valor de referência máximo

C_{mensal} = Valor da Concessão Mensal da Cantina Licitada

Inicio = Valor início do pregão

4.13.3. Considerando que quanto menores os lances enviados, maiores serão os valores oferecidos para a concessão, os lances seguintes serão calculados conforme a fórmula abaixo:

$$\text{Lance} = V_{\text{ref}} - \text{Lof}$$

onde:

Lance = Lance no pregão

V_{ref} = Valor de referência, com base no resultado do último lance

Lof = Valor de aumento do lance

4.13.4. Considerando, hipoteticamente, a intenção do licitante em aumentar o valor da concessão em 150 reais, o lance será calculado da seguinte forma:

$$\begin{aligned} \text{Lance} &= V_{\text{ref}} - \text{Lof} \\ \text{Lance} &= 95.000,00 - 150 = 94.850,00 \end{aligned}$$

Ou seja, com lance de R\$94.850,00 o valor da concessão mensal passa a ser de R\$ 5.150,00.

5. Levantamento de Mercado

5.1. Para formação do preço de acordo com o mercado foi solicitada a emissão de Laudo Técnico de Avaliação de Imóvel à Comissão Permanente de Avaliação - COPEA, atualizado pelo índice IPCA.

5.2. A CONCESSÃO dos imóveis é o objeto da contratação, neste caso os laudos de avaliação mencionados neste tópico são suficientes para estimar os valores mínimos das CONCESSÕES, objeto de disputa.

6. Descrição da solução como um todo

6.1. Trata-se da CONCESSÃO de imóveis próprios para exploração de serviços de cantina, localizados nos seguintes endereços:

Av. Fernando Ferrari, 514, Goiabeiras, Vitória - ES, CEP: 29.075-910

Centro de Ciências Humanas e Naturais (CCHN)

Centro de Ciências Jurídicas e Econômicas (CCJE)

Centro Tecnológico (CT)

Centro de Vivência (CV)

6.2. Exclusividade e Uso do Espaço

6.2.1. A concessão dos espaços não confere à CONCESSIONÁRIA a exclusividade na exploração dos serviços, pois outros espaços com a mesma finalidade ou natureza similar podem ser cedidos.

6.3. Serviço e Autorização

6.3.1. O serviço de alimentação prestado pela Concessionária deverá incluir a venda de bebidas não alcoólicas e estará autorizado para exploração dos CNAEs:

4729-6/02: Comércio varejista de mercadorias em lojas de conveniência

4721-1/02: Padaria e confeitaria com predominância de revenda

6.4. Limitações e Requisitos

6.4.1. É vedada a utilização das dependências do estabelecimento para qualquer outro fim que não o estipulado no contrato. A CONCESSIONÁRIA receberá as instalações mediante contrato de concessão, após vistoria das partes interessadas. O espaço será entregue no estado de conservação atual, e a CONCESSIONÁRIA será responsável por executar as obras de acabamento conforme suas necessidades e após autorização da CONCEDENTE, atendendo a todas as legislações aplicáveis.

6.5. Equipamentos e Manutenção

6.5.1. A CONCESSIONÁRIA deverá prover móveis (mesas, cadeiras), equipamentos, máquinas e outros itens necessários para o adequado funcionamento e qualidade dos serviços oferecidos. A manutenção e conservação dos espaços são de responsabilidade da CONCESSIONÁRIA. Todos os projetos de implantação e alteração deverão ser apresentados à CONCEDENTE para avaliação e autorização.

6.6. Entrega e Benfeitorias

6.6.1. A CONCESSIONÁRIA deverá entregar a área nas mesmas condições em que a recebeu, conforme termo de entrega a ser firmado entre as partes e que integrará o Termo de Concessão. Benfeitorias realizadas pela CONCESSIONÁRIA que forem de interesse da CONCEDENTE integrarão a concessão e permanecerão no local após o término da ocupação, sem direito a indenização.

6.7. Funcionamento e Horários

6.7.1. A critério da CONCEDENTE, pode não haver movimentação nos campi em dias úteis, conforme calendário disponível em [<https://prograd.ufes.br/calendario-academico>]. O funcionamento deverá ser, preferencialmente, de segunda-feira a sexta-feira, das 7h às 22h.

6.8. Proibições e Obrigações

6.8.1. É vedada a subcontratação total ou parcial dos espaços cedidos. A CONCESSIONÁRIA deve arcar com despesas relacionadas a vigilância, limpeza exterior, desinsetização, desratização, automação predial, entre outras. A CONCESSIONÁRIA deve assumir todas as despesas e providências necessárias à legalização e ao funcionamento da atividade (licenças, alvarás, autorizações, etc.) e entregar cópia dos documentos à fiscalização da CONCEDENTE.

6.8.2. Não será permitida a venda de bebidas alcoólicas, cigarros, cigarrilhas, charutos ou qualquer outro produto fumígeno. O fornecimento de serviços tipo coffee-break em outras dependências da Universidade poderá ser ofertado pela CONCESSIONÁRIA, desde que não prejudique a prestação de serviços no local da concessão e que os eventos estejam relacionados às atividades acadêmicas ou administrativas da instituição. É vedado o concedimento de bebidas alcoólicas ou produtos fumígenos neste serviço do tipo coffee-break.

6.8.3. A comercialização de itens proibidos pode caracterizar desvio da finalidade da concessão e resultar em rescisão unilateral do contrato pela Administração, sem direito a indenização.

6.9. Atendimento e Inspeções

6.9.1. Os serviços devem ser prestados de forma contínua, sem interrupções não justificadas e sem prévia comunicação. Os espaços devem iniciar o atendimento ao público no prazo máximo de 30 dias a contar da assinatura do contrato de concessão remunerada de uso. A entrega do imóvel pela CONCESSIONÁRIA ao CONCEDENTE deve ocorrer em até 30 dias após o término da vigência contratual. A CONCESSIONÁRIA deve responsabilizar-se pela segurança do estabelecimento.

6.9.2. Na hipótese de inconformidades encontradas na inspeção inicial ou em inspeções subsequentes, a CONCESSIONÁRIA será notificada e terá um prazo determinado para corrigir as irregularidades. A CONCESSIONÁRIA é responsável pela adaptação dos espaços e instalação dos equipamentos, que devem estar de acordo com as normas pertinentes, como as normas sanitárias da ANVISA.

6.9.3. Após a assinatura do contrato, a CONCESSIONÁRIA deverá providenciar o Cadastro Municipal de Vigilância em Saúde (CMVS) - Alvará Sanitário, em um prazo de 60 dias.

7. Estimativa das Quantidades a serem Contratadas

Imóvel	Campus	Centro	Metragem	Destinação	Valor Avaliação/Mês
01	Goiabeiras	CV	86,72 m ²	Lanchonete	R\$3.501,05
02	Goiabeiras	CCJE	124,10 m ²	Lanchonete	R\$4.635,04
03	Goiabeiras	CCHN	220,39 m ²	Lanchonete	R\$7.556,17
04	Goiabeiras	CT	351,29 m ²	Lanchonete /Restaurante	R\$13.098,49

8. Estimativa do Valor da Contratação

Valor (R\$): 28.790,75

8.1. Trata-se de RECEITA mensal estimada de R\$28.790,75 (vinte e oito mil e setecentos e noventa reais e setenta e cinco centavos) e anual estimada de R\$345.489,00 (trezentos e quarenta e cinco mil e quatrocentos e oitenta e nove reais), portanto não se aplica adequação orçamentária.

9. Justificativa para o Parcelamento ou não da Solução

Não se aplica.

10. Contratações Correlatas e/ou Interdependentes

10.1. Não se verifica a necessidade de contratações correlatas nem interdependentes para a viabilidade e contratação desta demanda.

11. Alinhamento entre a Contratação e o Planejamento

11.1. CONCESSÃO de imóveis públicos da União não geram despesas para a Administração. Muito pelo contrário: constituem-se como fontes de receita para a Autarquia Federal. Por isso, a contratação não será registrada no Plano Anual de Contratações (PAC).

11.2. Por fim, a contratação se aplica indiretamente ao Plano de Desenvolvimento Institucional na medida que possibilita à comunidade acadêmica uma maior satisfação quanto aos serviços prestados nos locais de trabalho e estudo.

12. Benefícios a serem alcançados com a contratação

12.1. Os espaços CONCEDIDOS, além de oferecerem serviços básicos de qualidade para os alunos, atenderão também aos servidores e visitantes, assegurando a comodidade dos usuários e a permanência da comunidade acadêmica no ambiente educacional. A oferta das comodidades supracitadas nos limites do campus permitirá que os usuários não precisem se deslocar para além do espaço da Universidade nos horários de serviço, estudo ou pesquisa.

12.2. Concluindo, a contratação se aplica indiretamente ao Plano de Desenvolvimento Institucional na medida que possibilita à comunidade acadêmica uma maior satisfação quanto aos serviços prestados nos locais de trabalho e estudo.

13. Providências a serem Adotadas

13.1. Não se aplica.

14. Possíveis Impactos Ambientais

14.1. Para os critérios de sustentabilidade devem ser considerados, sempre que possível, a adoção de ações que causem o menor impacto ao meio ambiente e o maior grau de segurança à Comunidade Acadêmica.

14.2. A manipulação de qualquer produto ou equipamento necessário à execução de quaisquer dos serviços deverá observar as normas de segurança e utilização vigentes, minimizando possível impacto ambiental subsidiário.

14.3. A CONCESSIONÁRIA deverá adotar boas práticas de sustentabilidade baseadas na economia de recursos e na redução da poluição ambiental, conforme previsto na IN 06/2013/SLTI/MPOG, tais como:

- a) o uso de produtos de limpeza e conservação que obedeçam às classificações e especificações determinadas pela Agência Nacional de Vigilância Sanitária/ANVISA;
- b) a racionalização do consumo de energia elétrica e de água;
- c) a destinação adequada dos resíduos gerados nas atividades de limpeza, asseio e conservação;
- d) o incentivo aos usuários, por meio de campanhas educativas, ao uso racional de recursos e descarte adequado dos resíduos.

14.4. Considerando a CONCESSÃO para a operação das cantinas, a CONCESSIONÁRIA deverá garantir a correta separação de resíduos e sobras de alimentos, utilizando recipientes adequados, em conformidade com as normas internas da Instituição.

15. Declaração de Viabilidade

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

15.1. Justificativa da Viabilidade

15.1 Com base nos elementos anteriores do presente documento de estudos preliminares, DECLARAMOS que:

É viável a contratação para a CONCESSÃO do Espaço de Cantinas para o Campus de Goiabeiras.

15.2. Proceda-se o lançamento a elaboração do mapa de risco e encaminhe-se o processo ao Requisitante para a elaboração do Termo de Referência.

16. Responsáveis

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

VANESSA ROZINDO DE OLIVEIRA

Equipe de apoio



Assinou eletronicamente em 08/01/2025 às 08:36:16.

Lista de Anexos

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

- Anexo I - Laudo Avaliacao 08.2018-CT (1).pdf (845.64 KB)
- Anexo II - Laudo Avaliacao 01.2023-CCJE - CCHN - CV (1).pdf (568.19 KB)
- Anexo III - IPCA_112024_Cantina_CT.pdf (75.93 KB)
- Anexo IV - IPCA_112024_Cantina_CV.pdf (76.12 KB)
- Anexo V - IPCA_112024_Cantina_CCJE.pdf (76.26 KB)
- Anexo VI - IPCA_112024_Cantina_CCHN.pdf (76.12 KB)



UNIVERSIDADE FEDERAL DO ESPÍRITO SANTO
Comissão Permanente de Engenharia e Avaliação

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE USO RESTRITO

Laudo nº 001/2023

Nº. do Processo: **23068. 030626/2023-66**

Solicitante: **Vanessa Rozindo de Oliveira**

Interessado: **Universidade Federal do Espírito Santo**

Proprietário: **Universidade Federal do Espírito Santo**

Objetivo da Avaliação: **Estimativa do valor mensal para concessão remunerada de uso de espaço físico para exploração das cantinas do CCJE, CCHN e Centro de Vivência.**

Endereço Completo dos Imóveis Avaliando:

Cidade: **Vitória** UF: **ES** CEP: **29.075-910**
Av. Fernando Ferrari, 514, Campus de Goiabeiras.

Áreas das cantinas (m²):

1. **CCJE: 124,10 m² (cento e vinte quatro metros quadrados e dez decímetros quadrados);**

2. **CCHN: 220,39 m² (duzentos e vinte metros quadrados e trinta e nove decímetros quadrados);**

3. **Vivência: 86,72 m² (oitenta e seis metros quadrados e setenta e dois decímetros quadrados).**

Método(s) Utilizado(s): **Método comparativo direto de dados de mercado.**

Resultados de Avaliação:

- **Valores de mercado sugeridos para locações dos imóveis:**

1. **CCJE: R\$ 4.373,57 (quatro mil trezentos e setenta e três reais e cinquenta e sete centavos/mês);**

2. **CCHN: R\$ 7.129,91 (sete mil cento e vinte e nove reais e noventa e um centavos/mês);**

3. **Vivência: R\$ 3.303,55 (três mil trezentos e três reais e cinquenta e cinco centavos/mês).**

Classificação Quanto à Liquidez: **Normal**

Grau de Fundamentação do Laudo: **III**

Grau de Precisão do Laudo: **III**

Dados e Assinatura dos RT's do Laudo de Avaliação:

Filippo de Carvalho Gava
Engenheiro Civil
Presidente da COPEA

Arliss José Schwartz Filho
Engenheiro Civil
Membro da COPEA

Letícia Nunes Barcellos
Arquiteto
Membro da COPEA

Mateus Faitanin Yin
Engenheiro Civil
Membro da COPEA

Local e Data do Laudo de Avaliação

Vitória, 28 de junho de 2023.



UNIVERSIDADE FEDERAL DO ESPÍRITO SANTO
Comissão Permanente de Engenharia e Avaliação

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. Solicitante

Vanessa Rozindo de Oliveira

2. Interessado / Proprietário

Universidade Federal do Espírito Santo

3. Finalidade

Concessão remunerada de uso de imóvel.

4. Objetivo

Estimativa do valor mensal de mercado para concessão remunerada de uso.

5. Objeto da Avaliação Tipo do bem: loja.

Endereço:

Cidade: **Vitória** UF: **ES** CEP: **29.075-910**
Av. Fernando Ferrari, 514, Campus Goiabeiras.

Áreas (m²):

Cantinas do CCJE, CCHN e Centro de Vivência: 124,10 m², 220,39 m² e 86,72 m².

Trata-se de cantinas localizadas em diversos centros da UFES.

Ocupante do Imóvel: As cantinas encontram-se atualmente ocupadas.

Tipo de Ocupação: cantina (comércio).

6. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes

No desenvolvimento deste trabalho vimos apresentar algumas ressalvas, devido à pouca disponibilidade de imóveis com características semelhantes aos imóveis avaliando no bairro goiabeiras, pressupomos então uma área de influência direta que envolveu outros bairros da cidade de Vitória. Nestes bairros observamos características de urbanizações similares com zoneamentos urbanísticos mais compatíveis.

7. Identificação e Caracterização dos Bem Avaliando.

Data da Vistoria: 16/06/2023.

7.1) Caracterização da Região

7.1.1) Caracterização Física

Trata-se de região inserida na zona urbana do município de Vitória, infraestrutura completa, ocupação mista (comercial e residencial multifamiliar), com padrão de ocupação normal, apresentando facilidade de acessos.



A região é formada por construções de bom padrão construtivo e possui alta intensidade de tráfego de veículos e pedestres. O padrão de comércio observado é normal, com tipo de comércio local e atratividade normal.

7.1.2) Serviços / Infraestrutura

É dotada de toda infraestrutura que normalmente serve as áreas urbanas, assim como redes de água, energia elétrica, esgotos, pavimentação e recolhimento de resíduos.

7.2) Caracterização dos Imóveis Avaliando

As cantinas possuem pontos de água e esgoto, energia elétrica e estão situadas dentro do campus de Goiabeiras, em Vitória/ES.

8. Diagnóstico do Mercado

Os imóveis avaliando encontram-se dentro do padrão encontrado nos bairros, sendo sua área e condições similares às áreas encontradas para a formação da amostra. Considerando as condições do mercado e os atributos particulares do imóvel avaliando, este é classificado como de LIQUIDEZ NORMAL.

9. Metodologia Empregada

Método Empregado: Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Para elaboração deste trabalho foi utilizado o "Método Comparativo de Dados de Mercado", com tratamento técnico aos dados com a utilização da regressão linear / inferência estatística, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT - NBR 14.653, partes um e dois. Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado o programa de regressão linear múltipla e de redes neurais artificiais - "**SisDEA Windows**".

10. Pesquisa de Valores e Tratamento dos Dados

Período de pesquisa: de 16/06/2018 a 28/06/2023.

Tratamento dos Dados:

Modelo Estatístico – Concessão Remunerada de Uso:

Para se obter o valor de venda de mercado do imóvel por regressão linear e inferência estatística, foi desenvolvido um modelo matemático/estatístico, contendo 70 (setenta) elementos coletados e 44 (quarenta e quatro) efetivamente utilizados, atendendo aos preceitos da NBR 14.653, sendo considerada uma variável dependente: *Valor Unitário* (R\$/m²), e duas variáveis independentes: *Área Total* (m²) e *Renda IBGE* do Censo 2010 (R\$), sendo esta última uma variável "proxy" utilizada para substituir a variável *fator urbano* (localização) que é de difícil mensuração.

Número de Dados de Mercado Utilizados:

Lojas: 44 elementos efetivamente utilizados.

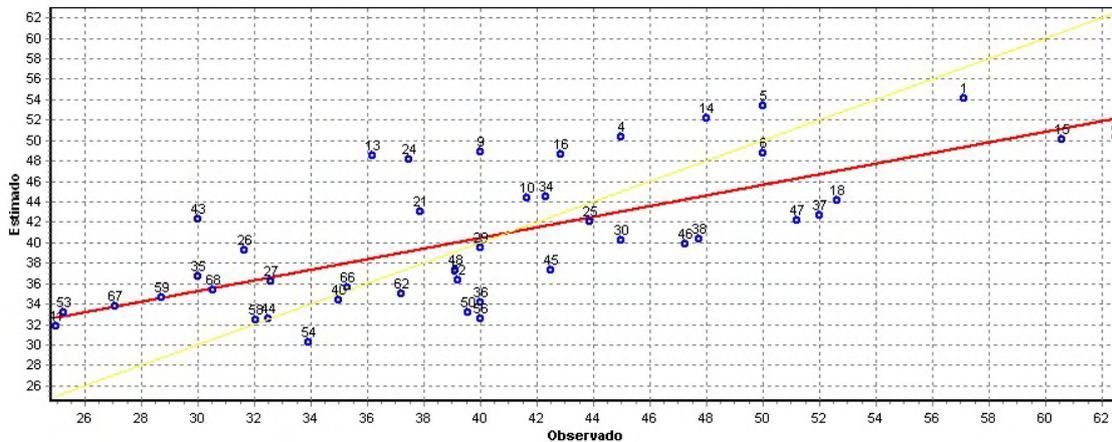


11. Especificação da Avaliação

O presente trabalho foi desenvolvido com metodologia científica, através de processo de regressão linear / inferência estatística, e os resultados enquadrados nos seguintes níveis de fundamentação e precisão:

Item	graus de fundamentação		
	III	II	I
1. Caracterização do Imóvel Avaliando		2	
2. Quantidade de Dados de Mercado	3		
3. Identificação dos Dados de Mercado		2	
4. Extrapolação	3		
5. Nível de Significância	3		
6. Nível de Significância Máximo	3		
Total Pontuação Atingida	16		
Grau de Fundamentação do Laudo	III		
Grau de Precisão do Laudo	III		

12. Resultado da Avaliação



Cantinas - Valor de Mercado: Locação (estimativas do SisDEA):

CCJE	CCHN	Vivência
Valor Unitário Mínimo: R\$ 29,96 Valor Unitário Médio: R\$ 35,24 Valor Unitário Máximo: R\$ 40,53	Valor Unitário Mínimo: R\$ 27,50 Valor Unitário Médio: R\$ 32,35 Valor Unitário Máximo: R\$ 37,20	Valor Unitário Mínimo: R\$ 32,38 Valor Unitário Médio: R\$ 38,09 Valor Unitário Máximo: R\$ 43,81
Valor sugerido para locação: R\$ 35,242 x 124,10 m2 = R\$ 4.373,57/mês	Valor sugerido para locação: R\$ 32,351 x 220,39 m2 = R\$ 7.129,91/mês	Valor sugerido para locação: R\$ 38,094 x 86,72 m2 = R\$ 3.303,55/mês

Os valores expressos acima foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado local, na presente data, obedecendo aos atributos particulares dos imóveis, suas características físicas, sua localização e a oferta de imóveis assemelhados no mercado imobiliário.



13. Observações Complementares Importantes

No desenvolvimento do presente trabalho foi considerado para a variável independente *Renda IBGE* ("proxy") o valor de R\$ 1.434,73 para o imóvel avaliando, situado no bairro Goiabeiras, Vitória - ES.

Ressalta-se que os valores obtidos por meio da presente avaliação são sugestões, ficando a cargo da autoridade competente a decisão final do valor a ser adotado.

Além disso, este Laudo de Avaliação é específico para o seu objetivo. Dessa forma, os valores obtidos nesta avaliação não devem ser utilizados para aplicação em outros casos, mesmo que semelhantes. Os valores unitários obtidos não devem ser manipulados sem que a COPEA/UFES seja previamente consultada.

Na presente avaliação assume-se ainda que os elementos constantes da documentação fornecida estejam corretos e que as informações fornecidas por terceiros o foram de boa-fé e são confiáveis.

Ressalta-se ainda, conforme NBR 14653-1, item 10, que este Laudo de Avaliação é de uso restrito à Universidade Federal do Espírito Santo, possui algumas condições específicas e não tem validade para outros usos ou exibição para terceiros.

Importante observar que no laudo de avaliação não são considerados os valores dos bens móveis instalados, bem como não são consideradas as despesas com condomínio, telefone, água/esgoto, energia elétrica, coleta de resíduos, impostos, taxas, etc., assim como outras eventuais despesas de custeio.

14. Profissionais Responsáveis

Nada mais tendo a acrescentar, o presente trabalho é encerrado com 05 (cinco) páginas e anexos, elaborado pelos profissionais indicados na folha de rosto deste Laudo de Avaliação.

Vitória/ES, 28 de junho de 2023.

Anexos: I - Pesquisa de Mercado; II - Tratamento dos Dados.



UNIVERSIDADE FEDERAL DO ESPÍRITO SANTO
Superintendência de Infraestrutura



PESQUISA DE MERCADO

Imóvel Avaliando: Cantinas da Ufes (CCJE, CCHN e CENTRO DE VIVÊNCIA) **Endereço:** Av. Fernando Ferrari, 514, Goiabeiras, Vitória - ES. Campus de Goiabeiras.

Bairro: Goiabeiras **Renda IBGE (R\$):** 1.434,73 **Data da Cotação:** Junho/2023 **CEP:** 29075-910

Tipo de Imóvel Comercial: LOJA / SALÃO / PONTO COMERCIAL em **Vitória - ES** **Áreas:** 35,00 a 500,00 m² (CCJE: 124,10 m², CCHN: 220,39 m², CENTRO DE VIVÊNCIA: 86,72 m²)

Item	Cidade	Bairro	Área do Imóvel (m ²)	Valor do Aluguel (R\$)	Valor Unitário (R\$/m ²)	Fonte	Renda IBGE (R\$)	Telefone
1	Vitória-ES	Centro	35,00	2.000,00	57,14	ZAP Imóveis / Anuar Bachour (2611602627 / LO0005)	2.392,80	(27) 99833-2299
2	Vitória-ES	Jardim Camburi	40,00	1.150,00	28,75	ZAP Imóveis / Gilberto dos Santos (2563455181 / SA7930)	3.066,59	(27) 3376-9995 (27) 99893-5055
3	Vitória-ES	Maruípe	40,00	1.360,00	34,00	ZAP Imóveis / Alvarez Imóveis (2569288076 / 0515)	2.016,36	(27) 3337-9015
4	Vitória-ES	Praia do Suá	40,00	1.800,00	45,00	ZAP Imóveis / Elite Imóveis (2620433496 / A137)	1.975,13	(27) 3337-3787
5	Vitória-ES	Jardim da Penha	40,00	2.000,00	50,00	ZAP Imóveis / Grupo Viga (2638175327 / LO0020)	3.428,14	(27) 3325-6565 (27) 99889-9876
6	Vitória-ES	Tabuazeiro	40,00	2.000,00	50,00	ZAP Imóveis / Gertrudes Imóveis (2629400994 / GMI0693)	1.228,88	(27) 2142-9060 (27) 99509-1824
7	Vitória-ES	Centro	40,00	2.500,00	62,50	ZAP Imóveis / Patrícia Pimenta (2619325766 / 02023)	2.392,80	(27) 99510-1655
8	Vitória-ES	Maruípe	40,00	2.500,00	62,50	ZAP Imóveis / Gilberto Santos (2604759283 / LO68286)	2.016,36	(27) 3376-9995 (27) 99893-5055



UNIVERSIDADE FEDERAL DO ESPÍRITO SANTO
Superintendência de Infraestrutura



PESQUISA DE MERCADO

Imóvel Avaliando: Cantinas da Ufes (CCJE, CCHN e CENTRO DE VIVÊNCIA) **Endereço:** Av. Fernando Ferrari, 514, Goiabeiras, Vitória - ES. Campus de Goiabeiras.
Bairro: Goiabeiras **Renda IBGE (R\$):** 1.434,73 **Data da Cotação:** Junho/2023 **CEP:** 29075-910
Tipo de Imóvel Comercial: LOJA / SALÃO / PONTO COMERCIAL em **Vitória - ES** **Áreas:** 35,00 a 500,00 m² (CCJE: 124,10 m², CCHN: 220,39 m², CENTRO DE VIVÊNCIA: 86,72 m²)

Item	Cidade	Bairro	Área do Imóvel (m ²)	Valor do Aluguel (R\$)	Valor Unitário (R\$/m ²)	Fonte	Renda IBGE (R\$)	Telefone
9	Vitória-ES	Centro	45,00	1.800,00	40,00	ZAP Imóveis / Sarlo Imóveis (2556228975 / LO0178)	2.392,80	(27) 3026-0606 (27) 99517-9898
10	Vitória-ES	Redenção	48,00	2.000,00	41,67	ZAP Imóveis / Linkimoveis Transações (2531101674 / 671)	796,36	(27) 2233-7000 (27) 99606-2233
11	Vitória-ES	Santa Lúcia	50,00	1.000,00	20,00	ZAP Imóveis / Solaris Imóveis (2427474628 / 1896)	3.850,42	(27) 3334-0130 (27) 99760-0602
12	Vitória-ES	Praia do Canto	50,00	1.100,00	22,00	ZAP Imóveis / Cristina Milanez (2630150669 / 1478)	5.863,46	(27) 3026-2121
13	Vitória-ES	Jardim Camburi	50,00	1.810,00	36,20	ZAP Imóveis / Alvarez Imóveis (2634691295 / 0494)	3.066,59	(27) 3337-9015
14	Vitória-ES	Enseada do Suá	50,00	2.400,00	48,00	ZAP Imóveis / Marco Deorce (2532317229 / ptl15)	4.856,07	(27) 99269-1905 (27) 99744-1412
15	Vitória-ES	Santa Lúcia	50,00	3.030,00	60,60	ZAP Imóveis / Livia Machado (2576489256 / 2027)	3.850,42	(27) 99846-9400 (27) 3026-9400
16	Vitória-ES	Jardim da Penha	52,00	2.229,00	42,87	ZAP Imóveis / Betha Espaço (2613066799 / 151301)	3.428,14	(27) 3335-5444



UNIVERSIDADE FEDERAL DO ESPÍRITO SANTO
Superintendência de Infraestrutura



PESQUISA DE MERCADO

Imóvel Avaliando: Cantinas da Ufes (CCJE, CCHN e CENTRO DE VIVÊNCIA) **Endereço:** Av. Fernando Ferrari, 514, Goiabeiras, Vitória - ES. Campus de Goiabeiras.
Bairro: Goiabeiras **Renda IBGE (R\$):** 1.434,73 **Data da Cotação:** Junho/2023 **CEP:** 29075-910
Tipo de Imóvel Comercial: LOJA / SALÃO / PONTO COMERCIAL em **Vitória - ES** **Áreas:** 35,00 a 500,00 m² (CCJE: 124,10 m², CCHN: 220,39 m², CENTRO DE VIVÊNCIA: 86,72 m²)

Item	Cidade	Bairro	Área do Imóvel (m ²)	Valor do Aluguel (R\$)	Valor Unitário (R\$/m ²)	Fonte	Renda IBGE (R\$)	Telefone
17	Vitória-ES	Jardim Camburi	55,00	3.500,00	63,64	ZAP Imóveis / Tales Negri (2638571145 / 1764)	3.066,59	(27) 3337-3315 (27) 3237-0301
18	Vitória-ES	Praia do Suá	57,00	3.000,00	52,63	ZAP Imóveis / Master Imóveis (2620150413 / 1063)	1.975,13	(27) 3434-5959 (27) 98821-2385
19	Vitória-ES	Goiabeiras	58,00	1.500,00	25,86	ZAP Imóveis / Gilberto Santos (2511405572 / LO48010)	1.434,73	(27) 3376-9995 (27) 99893-5055
20	Vitória-ES	Gurigica	60,00	800,00	13,33	ZAP Imóveis / A.C.D. Administraç. (2606110488 / 1DP75IB)	810,90	(27) 3325-2800 (27) 99709-7559
21	Vitória-ES	Centro	66,00	2.500,00	37,88	ZAP Imóveis / Evidence Gestão (2607575877 / 1290)	2.392,80	(27) 99831-0278
22	Vitória-ES	Santo Antônio	70,00	4.000,00	57,14	ZAP Imóveis / RE/MAX (2638181160 / 620101013-36)	1.266,99	(27) 3191-0390 (27) 99243-5495
23	Vitória-ES	Jardim Camburi	80,00	2.300,00	28,75	ZAP Imóveis / Alvarez Imoveis (2610347687 / 0317)	3.066,59	(27) 3337-9015
24	Vitória-ES	Praia do Canto	80,00	3.000,00	37,50	ZAP Imóveis / João Imóveis (2561367747 / 1NOTBJF)	5.863,46	(27) 98808-0686



UNIVERSIDADE FEDERAL DO ESPÍRITO SANTO
Superintendência de Infraestrutura



PESQUISA DE MERCADO

Imóvel Avaliando: Cantinas da Ufes (CCJE, CCHN e CENTRO DE VIVÊNCIA) **Endereço:** Av. Fernando Ferrari, 514, Goiabeiras, Vitória - ES. Campus de Goiabeiras.
Bairro: Goiabeiras **Renda IBGE (R\$):** 1.434,73 **Data da Cotação:** Junho/2023 **CEP:** 29075-910
Tipo de Imóvel Comercial: LOJA / SALÃO / PONTO COMERCIAL em **Vitória - ES** **Áreas:** 35,00 a 500,00 m² (CCJE: 124,10 m², CCHN: 220,39 m², CENTRO DE VIVÊNCIA: 86,72 m²)

Item	Cidade	Bairro	Área do Imóvel (m ²)	Valor do Aluguel (R\$)	Valor Unitário (R\$/m ²)	Fonte	Renda IBGE (R\$)	Telefone
25	Vitória-ES	Jardim Camburi	82,00	3.600,00	43,90	ZAP Imóveis / Vitória Imóveis (2621721224 / LO0177_VIM)	3.066,59	(27) 3335-5444
26	Vitória-ES	República	90,00	2.850,00	31,67	ZAP Imóveis / NEXUS Imóveis (2616951806 / 373)	2.142,35	(27) 3320-6222 (27) 99242-3716
27	Vitória-ES	Redenção	92,00	3.000,00	32,61	ZAP Imóveis / Linkimoveis (2570071864 / 673)	796,36	(27) 2233-7000 (27) 99606-2233
28	Vitória-ES	Centro	100,00	2.500,00	25,00	ZAP Imóveis /Solaris Imóveis (2587188343 / 2115)	2.392,80	(27) 3334-0130 (27) 99760-0602
29	Vitória-ES	Lourdes	100,00	4.000,00	40,00	ZAP Imóveis / Uni Construtora (2550042163 / 1FI4V5D)	2.697,88	(27) 99223-0140
30	Vitória-ES	Jardim Camburi	100,00	4.500,00	45,00	ZAP Imóveis / Paulo Ribeiro (2636915353 / Lj J Camburi)	3.066,59	(27) 3337-8004 (27) 99991-8946
31	Vitória-ES	Centro	115,00	2.200,00	19,13	ZAP Imóveis / Patrícia Lima (2612108692 / LO0002)	2.392,80	(27) 99961-7771
32	Vitória-ES	Consolação	120,00	2.700,00	22,50	ZAP Imóveis / A.C.D. Administraç. (2626984591 / 1BH751B)	1.323,14	(27) 3325-2800 (27) 99709-7559



UNIVERSIDADE FEDERAL DO ESPÍRITO SANTO
Superintendência de Infraestrutura



PESQUISA DE MERCADO

Imóvel Avaliando: Cantinas da Ufes (CCJE, CCHN e CENTRO DE VIVÊNCIA) **Endereço:** Av. Fernando Ferrari, 514, Goiabeiras, Vitória - ES. Campus de Goiabeiras.
Bairro: Goiabeiras **Renda IBGE (R\$):** 1.434,73 **Data da Cotação:** Junho/2023 **CEP:** 29075-910
Tipo de Imóvel Comercial: LOJA / SALÃO / PONTO COMERCIAL em **Vitória - ES** **Áreas:** 35,00 a 500,00 m² (CCJE: 124,10 m², CCHN: 220,39 m², CENTRO DE VIVÊNCIA: 86,72 m²)

Item	Cidade	Bairro	Área do Imóvel (m ²)	Valor do Aluguel (R\$)	Valor Unitário (R\$/m ²)	Fonte	Renda IBGE (R\$)	Telefone
33	Vitória-ES	Jardim Camburi	125,00	3.000,00	24,00	ZAP Imóveis / SPE Ed Nero (2630128293 / LJEUS03)	3.066,59	(27) 3315-7336 (27) 99256-1943
34	Vitória-ES	Mata da Praia	130,00	5.500,00	42,31	ZAP Imóveis / Marilza Martins (2629925281 / 4933)	5.988,45	(27) 3200-4454 (27) 98111-8524
35	Vitória-ES	Lourdes	150,00	4.500,00	30,00	ZAP Imóveis / Celso Fidalgo (2625613979 / 81)	2.697,88	(27) 3320-2450 (27) 99998-9616
36	Vitória-ES	Goiabeiras	150,00	6.000,00	40,00	ZAP Imóveis / Elite Imóveis (2588346022 / A117)	1.434,73	(27) 3337-3787
37	Vitória-ES	Praia do Canto	173,00	9.000,00	52,02	ZAP Imóveis / Betha Espaço (2631632954 / 699930)	5.863,46	(27) 3335-5444
38	Vitória-ES	Enseada do Suá	178,00	8.500,00	47,75	ZAP Imóveis / Lívia Machado (2612127223 / 2232)	4.856,07	(27) 99846-9400 (27) 3026-9400
39	Vitória-ES	Maruípe	180,00	4.000,00	22,22	ZAP Imóveis / Linkimóveis (2581215045 / 1171)	2.016,36	(27) 2233-7000 (27) 99606-2233
40	Vitória-ES	Praia do Suá	180,00	6.300,00	35,00	ZAP Imóveis / Michel Moreira (2608609701 / 780)	1.975,13	(27) 3100-5050 (27) 99981-7177



UNIVERSIDADE FEDERAL DO ESPÍRITO SANTO
Superintendência de Infraestrutura



PESQUISA DE MERCADO

Imóvel Avaliando: Cantinas da Ufes (CCJE, CCHN e CENTRO DE VIVÊNCIA) **Endereço:** Av. Fernando Ferrari, 514, Goiabeiras, Vitória - ES. Campus de Goiabeiras.
Bairro: Goiabeiras **Renda IBGE (R\$):** 1.434,73 **Data da Cotação:** Junho/2023 **CEP:** 29075-910
Tipo de Imóvel Comercial: LOJA / SALÃO / PONTO COMERCIAL em **Vitória - ES** **Áreas:** 35,00 a 500,00 m² (CCJE: 124,10 m², CCHN: 220,39 m², CENTRO DE VIVÊNCIA: 86,72 m²)

Item	Cidade	Bairro	Área do Imóvel (m ²)	Valor do Aluguel (R\$)	Valor Unitário (R\$/m ²)	Fonte	Renda IBGE (R\$)	Telefone
41	Vitória-ES	Santos Dumont	200,00	5.000,00	25,00	ZAP Imóveis / Chaves Imóveis (2564418567 / 2331)	994,78	(27) 99885-2728
42	Vitória-ES	Enseada do Suá	200,00	5.500,00	27,50	ZAP Imóveis / Elo Imóveis (2631333768 / L02_1-2733443)	4.856,07	(27) 99234-2784
43	Vitória-ES	Mata da Praia	200,00	6.000,00	30,00	Zap imóveis / Sytel Imobiliária (2519044619 / MLLJ)	5.988,45	(27) 2127-0302 (27) 98817-6106
44	Vitória-ES	Consolação	200,00	6.500,00	32,50	ZAP Imóveis / Jair Rosseto (2629149416 / LJ00056)	1.323,14	(27) 3045-0590 (27) 99982-6014
45	Vitória-ES	Bento Ferreira	200,00	8.500,00	42,50	ZAP Imóveis / Jair Rosseto (2629146203 / LJ0005)	3.591,90	(27) 3045-0590 (27) 99982-6014
46	Vitória-ES	Enseada do Suá	201,00	9.500,00	47,26	Zapimóveis / Lívia Machado Imóveis (2611938510 / 2231)	4.856,07	(27) 99846-9400 (27) 3026-9400
47	Vitória-ES	Mata da Praia	205,00	10.500,00	51,22	Zapimóveis / Adimóvel (2614813611 / LI00055)	5.988,45	(27) 98166-7186
48	Vitória-ES	Santa Lúcia	230,00	9.000,00	39,13	Zapimóveis / IM Imóveis (2591944088 / LO0024_IMV)	3.850,42	(27) 3022-0751 (27) 3026-9797



UNIVERSIDADE FEDERAL DO ESPÍRITO SANTO
Superintendência de Infraestrutura



PESQUISA DE MERCADO

Imóvel Avaliando: Cantinas da Ufes (CCJE, CCHN e CENTRO DE VIVÊNCIA) **Endereço:** Av. Fernando Ferrari, 514, Goiabeiras, Vitória - ES. Campus de Goiabeiras.
Bairro: Goiabeiras **Renda IBGE (R\$):** 1.434,73 **Data da Cotação:** Junho/2023 **CEP:** 29075-910
Tipo de Imóvel Comercial: LOJA / SALÃO / PONTO COMERCIAL em **Vitória - ES** **Áreas:** 35,00 a 500,00 m² (CCJE: 124,10 m², CCHN: 220,39 m², CENTRO DE VIVÊNCIA: 86,72 m²)

Item	Cidade	Bairro	Área do Imóvel (m ²)	Valor do Aluguel (R\$)	Valor Unitário (R\$/m ²)	Fonte	Renda IBGE (R\$)	Telefone
49	Vitória-ES	Santa Luíza	240,00	6.000,00	25,00	Zapimóveis / Betha Espaço (2561250679 / 372039)	3.492,87	(27) 3335-5444
50	Vitória-ES	Praia do Suá	240,00	9.500,00	39,58	Zapimóveis / Elite Imóveis (2612842429 / ELITE-A130)	1.975,13	(27) 3337-3787
51	Vitória-ES	Enseada do Suá	250,00	20.000,00	80,00	Zapimóveis / Paulo Sardenberg (1480965492 / LO0037)	4.856,07	(27) 3235-6565 (27) 3235-6566
52	Vitória-ES	Bento Ferreira	255,00	10.000,00	39,22	Zapimóveis / Adimóvel (2551169864 / LI00033)	3.591,90	(27) 98166-7186
53	Vitória-ES	República	265,00	6.700,00	25,28	Zapimóveis / Flávio Dantas (2623587322 / 876693)	2.142,35	(27) 3227-6078
54	Vitória-ES	Gurigica	280,00	9.500,00	33,93	Zapimóveis / Master Imóveis (2597269253 / 297)	810,90	(27) 3434-5959 (27) 98821-2385
55	Vitória-ES	Jardim da Penha	290,00	15.000,00	51,72	Zapimóveis / IM Imóveis (2591938804 / LO0020_IMV)	3.428,14	(27) 3022-0751 (27) 3026-9797
56	Vitória-ES	Praia do Suá	300,00	12.000,00	40,00	Zapimóveis / Sarlo Imóveis (2518739851 / PT0030)	1.975,13	(27) 3026-0606 (27) 99517-9898



UNIVERSIDADE FEDERAL DO ESPÍRITO SANTO
Superintendência de Infraestrutura



PESQUISA DE MERCADO

Imóvel Avaliando: Cantinas da Ufes (CCJE, CCHN e CENTRO DE VIVÊNCIA) **Endereço:** Av. Fernando Ferrari, 514, Goiabeiras, Vitória - ES. Campus de Goiabeiras.
Bairro: Goiabeiras **Renda IBGE (R\$):** 1.434,73 **Data da Cotação:** Junho/2023 **CEP:** 29075-910
Tipo de Imóvel Comercial: LOJA / SALÃO / PONTO COMERCIAL em **Vitória - ES** **Áreas:** 35,00 a 500,00 m² (CCJE: 124,10 m², CCHN: 220,39 m², CENTRO DE VIVÊNCIA: 86,72 m²)

Item	Cidade	Bairro	Área do Imóvel (m ²)	Valor do Aluguel (R\$)	Valor Unitário (R\$/m ²)	Fonte	Renda IBGE (R\$)	Telefone
57	Vitória-ES	Praia do Suá	307,00	22.000,00	71,66	Zapimóveis / MD Soluções (2605074755 / 92)	1.975,13	(27) 99626-9944
58	Vitória-ES	Maruípe	312,00	10.000,00	32,05	Zapimóveis / Jefferson Pessoa (2553441735 / 14FLPGU)	2.016,36	(27) 3357-6000 (27) 99224-2166
59	Vitória-ES	Jardim Camburi	313,00	9.000,00	28,75	Zapimóveis / Imovi Consultoria (2640054529 / LO00054)	3.066,59	(27) 3244-9065 (27) 99253-0320
60	Vitória-ES	Nazareth	350,00	7.900,00	22,57	Zapimóveis / IN Home (2638784275 / Marechal.IN)	2.121,99	(27) 99923-4200
61	Vitória-ES	Centro	370,00	3.500,00	9,46	ZAP Imóveis / Michel Moreira (2638707119 / 454)	2.392,80	(27) 3100-5050 (27) 99981-7177
62	Vitória-ES	Jardim da Penha	376,00	14.000,00	37,23	ZAP Imóveis / Betha Espaço (2626411003 / 530380)	3.428,14	(27) 3335-5444
63	Vitória-ES	Grande Vitória	400,00	6.500,00	16,25	ZAP Imóveis / Gelton Alves (2592785179 / 1P3AUOL)	852,29	(27) 99944-6342
64	Vitória-ES	Santa Lúcia	400,00	8.300,00	20,75	ZAP Imóveis / Michel Moreira (2548471920 / 139)	3.850,42	(27) 3100-5050 (27) 99981-7177



UNIVERSIDADE FEDERAL DO ESPÍRITO SANTO
Superintendência de Infraestrutura



PESQUISA DE MERCADO

Imóvel Avaliando: Cantinas da Ufes (CCJE, CCHN e CENTRO DE VIVÊNCIA) **Endereço:** Av. Fernando Ferrari, 514, Goiabeiras, Vitória - ES. Campus de Goiabeiras.
Bairro: Goiabeiras **Renda IBGE (R\$):** 1.434,73 **Data da Cotação:** Junho/2023 **CEP:** 29075-910
Tipo de Imóvel Comercial: LOJA / SALÃO / PONTO COMERCIAL em **Vitória - ES** **Áreas:** 35,00 a 500,00 m² (CCJE: 124,10 m², CCHN: 220,39 m², CENTRO DE VIVÊNCIA: 86,72 m²)

Item	Cidade	Bairro	Área do Imóvel (m ²)	Valor do Aluguel (R\$)	Valor Unitário (R\$/m ²)	Fonte	Renda IBGE (R\$)	Telefone
65	Vitória-ES	Santa Lúcia	400,00	9.030,00	22,58	ZAP Imóveis / Lívia Machado (2585243131 / 2089)	3.850,42	(27) 99846-9400 (27) 3026-9400
66	Vitória-ES	Santa Lúcia	425,00	15.000,00	35,29	ZAP Imóveis / Betha Espaço (2585206576 / 938316)	3.850,42	(27) 3335-5444
67	Vitória-ES	Jardim Camburi	480,00	13.000,00	27,08	ZAP Imóveis / Inova Plataforma (2629445693 / 171)	3.066,59	(31) 3889-4765 (31) 99434-4765
68	Vitória-ES	Santa Lúcia	491,00	15.000,00	30,55	ZAP Imóveis / Betha Espaço (2630360732 / 957548)	3.850,42	(27) 3335-5444
69	Vitória-ES	Centro	500,00	7.000,00	14,00	ZAP Imóveis / Michel Moreira (2531388902 / 453)	2.392,80	(27) 3100-5050 (27) 99981-7177
70	Vitória-ES	Bento Ferreira	500,00	12.000,00	24,00	Zap Imóveis / Inova Plataforma (2629445969 / 235)	3.591,90	(31) 3889-4765 (31) 99434-4765

Dados Descartados, Após Análise do Modelo de Regressão Utilizando a Ferramenta SISREN

Relatório Estatístico - Regressão Linear1) **Modelo:**

- Cantinas da UFES - Campus de Goiabeiras

2) **Data de referência:**

- quarta-feira, 28 de junho de 2023

3) **Informações Complementares:**

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	3
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	70
Dados utilizados no modelo:	44

4) **Estatísticas:**

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,7200077 / 0,7200077
Coeficiente de determinação:	0,5184110
Fisher - Snedecor:	22,07
Significância do modelo (%):	0,01

5) **Normalidade dos resíduos:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	65%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	90%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

6) **Outliers do modelo de regressão:**

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

7) **Análise da variância:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	2059,474	2	1029,737	22,067
Não Explicada	1913,192	41	46,663	
Total	3972,665	43		

8) **Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):**

Valor Unitário = +25,62285043 +821,157573 / Área Total +0,002092768006 * Renda IBGE

9) **Testes de Hipóteses:**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área Total	1/x	6,43	0,01
Renda IBGE	x	2,93	0,56
Valor Unitário	y	8,59	0,01

10) **Correlações Parciais:**

Correlações parciais para Área Total	Isoladas	Influência
Renda IBGE	-0,20	0,42
Valor Unitário	0,65	0,71

Correlações parciais para Renda IBGE	Isoladas	Influência
Valor Unitário	0,18	0,42

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

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

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

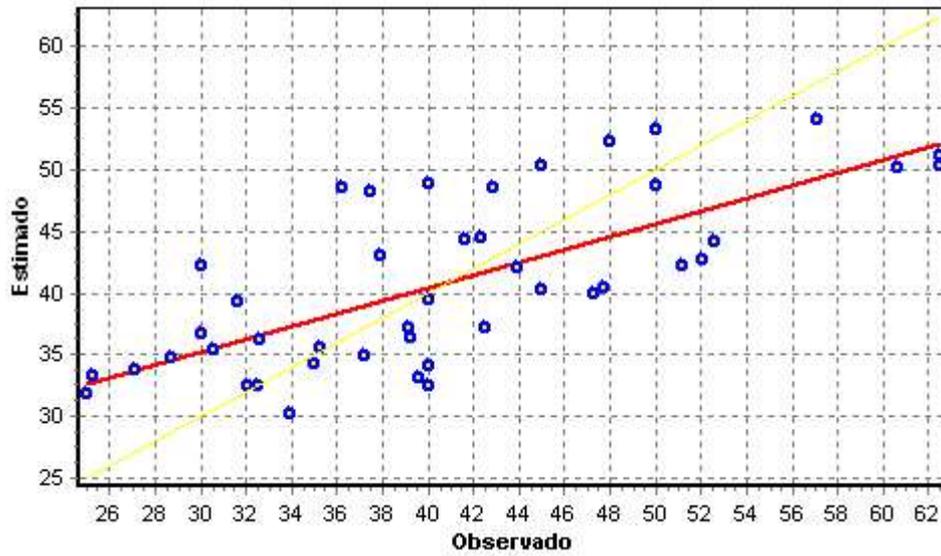
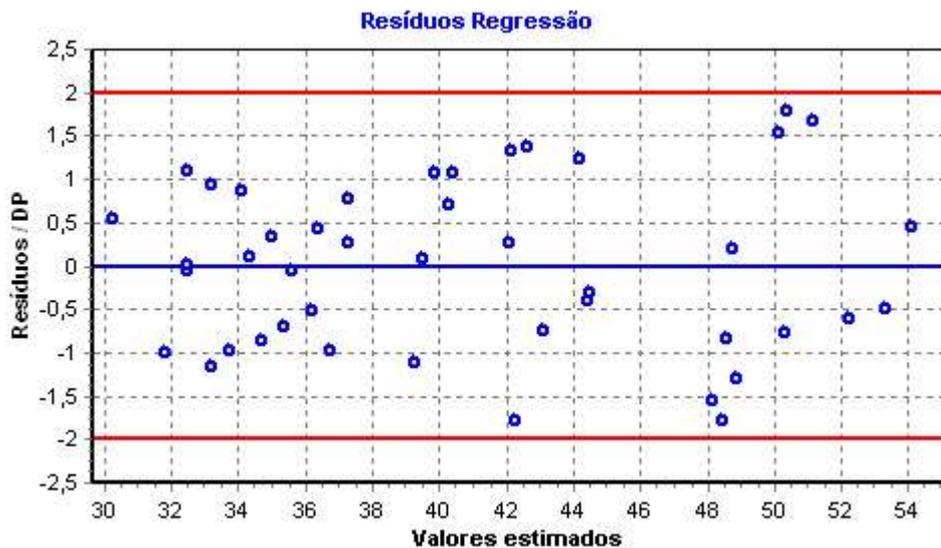


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



Cantinas da UFES - Campus de Goiabeiras

Quarta-feira, 28 de junho de 2023

Definição do valor mensal para concessão remunerada das Cantinas da UFES, situadas no Campus de Goiabeiras, Av. Fernando Ferrari, 514, Goiabeiras, Vitória - ES - CEP 29075-910.

Receita Total 124,10
Renda IBGE 1.434,73

Endereço UFES - Av. Fernando Ferrari, 514, Vitória - ES - CEP 29075-910.

Complemento Cantina do XXXXX - Campus de Goiabeiras

Bairro Goiabeiras

Informante

Telefone

Valor Unitário

Mínimo (5,97) 33,14

Máximo 35,24

Mínimo (5,97) 37,35

Valor Total

Mínimo 4.112,39

Máximo 4.373,57

Mínimo 4.634,75

Intervalo Predição

Mínimo 3.247,59

Máximo 5.499,55

Mínimo (25,75) 26,17

Máximo (25,75) 44,32

Campo de Arbitrio

RL Mínimo 29,96

RL Máximo 40,53

Cantinas da UFES - Campus de Goiabeiras

Quarta-feira, 28 de junho de 2023

Definição do valor mensal para concessão remunerada das Cantinas da UFES, situadas no Campus de Goiabeiras, Av. Fernando Ferrari, 514, Goiabeiras, Vitória - ES - CEP 29075-910.

Receita Total 220,39
Renda IBGE 1.434,73

Endereço UFES - Av. Fernando Ferrari, 514, Vitória - ES - CEP 29075-910.

Complemento Cantina do XXXXX - Campus de Goiabeiras

Bairro Goiabeiras

Informante

Telefone

Valor Unitário

Mínimo (7,35) 29,97

Máximo 32,35

Mínimo (7,35) 34,73

Valor Total

Mínimo 6.605,62

Máximo 7.129,91

Mínimo 7.654,20

Intervalo Predição

Mínimo 5.115,39

Máximo 9.144,43

Mínimo (28,25) 23,21

Máximo (28,25) 41,49

Campo de Arbitrio

RL Mínimo 27,50

RL Máximo 37,20

Cantinas da UFES - Campus de Goiabeiras

Quarta-feira, 28 de junho de 2023

Definição do valor mensal para concessão remunerada das Cantinas da UFES, situadas no Campus de Goiabeiras, Av. Fernando Ferrari, 514, Goiabeiras, Vitória - ES - CEP 29075-910.

Receita Total 86,72
Renda IBGE 1.434,73

Endereço UFES - Av. Fernando Ferrari, 514, Vitória - ES - CEP 29075-910.

Complemento Cantina do XXXXX - Campus de Goiabeiras

Bairro Goiabeiras

Informante

Telefone

Valor Unitário

Mínimo (5,17) 36,13

Máximo 38,09

Mínimo (5,17) 40,06

Valor Total

Mínimo 3.132,78

Máximo 3.303,55

Mínimo 3.474,33

Intervalo Predição

Mínimo 2.519,37

Máximo 4.087,74

Mínimo (23,74) 29,05

Máximo (23,74) 47,14

Campo de Arbitrio

RL Mínimo 32,38

RL Máximo 43,81



UNIVERSIDADE FEDERAL DO ESPÍRITO SANTO

PROTOCOLO DE ASSINATURA



O documento acima foi assinado digitalmente com senha eletrônica através do Protocolo Web, conforme Portaria UFES nº 1.269 de 30/08/2018, por
FILIPPO DE CARVALHO GAVA - SIAPE 1841658
Diretoria de Planejamento Físico - DPF/SI
Em 03/07/2023 às 10:56

Para verificar as assinaturas e visualizar o documento original acesse o link:
<https://api.lepisma.ufes.br/arquivos-assinados/740659?tipoArquivo=O>



UNIVERSIDADE FEDERAL DO ESPÍRITO SANTO

PROTOCOLO DE ASSINATURA



O documento acima foi assinado digitalmente com senha eletrônica através do Protocolo Web, conforme Portaria UFES nº 1.269 de 30/08/2018, por
LETICIA NUNES BARCELLOS - SIAPE 2071832
Coordenação de Projetos e Orçamentos - CPO/DPF/SI
Em 03/07/2023 às 11:35

Para verificar as assinaturas e visualizar o documento original acesse o link:
<https://api.lepisma.ufes.br/arquivos-assinados/740712?tipoArquivo=O>



UNIVERSIDADE FEDERAL DO ESPÍRITO SANTO

PROTOCOLO DE ASSINATURA



O documento acima foi assinado digitalmente com senha eletrônica através do Protocolo Web, conforme Portaria UFES nº 1.269 de 30/08/2018, por
ARLISS JOSE SCHWARTZ FILHO - SIAPE 1805716
Divisão de Meio Ambiente e Sustentabilidade - DMAS/DPF/SI
Em 03/07/2023 às 16:03

Para verificar as assinaturas e visualizar o documento original acesse o link:
<https://api.lepisma.ufes.br/arquivos-assinados/741021?tipoArquivo=O>



UNIVERSIDADE FEDERAL DO ESPÍRITO SANTO

PROTOCOLO DE ASSINATURA



O documento acima foi assinado digitalmente com senha eletrônica através do Protocolo Web, conforme Portaria UFES nº 1.269 de 30/08/2018, por
MATEUS FAITANIN YIN - SIAPE 2248537
Diretoria de Planejamento Físico - DPF/SI
Em 04/07/2023 às 13:52

Para verificar as assinaturas e visualizar o documento original acesse o link:
<https://api.lepisma.ufes.br/arquivos-assinados/741873?tipoArquivo=O>



UNIVERSIDADE FEDERAL DO ESPÍRITO SANTO
Comissão Permanente de Engenharia e Avaliação
Prefeitura Universitária

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE USO RESTRITO

Laudo nº 009/2018

Nº. do processo: 23068.019973/2012-85

Solicitante: **Anival Luiz dos Santos**

Interessado: **Universidade Federal do Espírito Santo**

Proprietário: **Universidade Federal do Espírito Santo**

Objetivo da avaliação: **Estimativa do valor de locação da cantina do CT**

Endereço completo dos imóveis avaliando:

Cidade: **Vitória** UF: **ES** CEP: **29.075-910**

Av. Fernando Ferrari, 514, Campus Goiabeiras.

Área (m²):

351,29m² (trezentos e cinquenta e um metros quadrados e vinte e nove decímetros quadrados)

Método(s) utilizado(s): **Método comparativo direto de dados de mercado.**

Resultados de avaliação:

- **Valor estimado de mercado para locação do imóvel:**

R\$ 9.384,95/mês (nove mil trezentos e oitenta e quatro reais e noventa e cinco centavos por mês)

Classificação quanto à liquidez: normal

Grau de Fundamentação do Laudo: III

Grau de Precisão do Laudo: III

Dados e assinatura dos RT's do Laudo de Avaliação:

Filippo de Carvalho Gava
Engenheiro Civil
Presidente da COPEA

Arliss José Schwartz Filho
Engenheiro Civil
Membro da COPEA

Mateus Faitanin Yin
Engenheiro Civil
Membro da COPEA

Local e data do laudo de avaliação

Vitória, 14 de Agosto de 2018.



LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. Solicitante Anival Luiz dos Santos

2. Interessado / Proprietário
Universidade Federal do Espírito Santo

3. Finalidade
Locação de imóvel.

4. Objetivo
estimativa do valor de mercado para locação.

5. Objeto da Avaliação Tipo do bem: loja.

Endereço:

Cidade: **Vitória** UF: **ES** CEP: **29.075-910**
Av. Fernando Ferrari, 514, Campus Goiabeiras, cantina do CT.

Áreas (m²):

Cantina do CT: 351,29m²

Trata-se de cantina localizada em centro de estudo da UFES.

Ocupante do imóvel: A cantina encontra-se atualmente ocupada.

Tipo de ocupação: cantina.

6. Pressupostos, Ressalvas e Fatores Limitantes

No desenvolvimento deste trabalho vimos apresentar algumas ressalvas, devido a pouca disponibilidade de imóveis nos bairros goiabeiras e Maria Ortiz com características semelhantes aos imóveis avaliando, pressupomos então uma área de influência direta que envolveu bairros dos municípios de Vitória, Vila Velha e Serra. Nestes bairros observamos características de urbanizações similares com zoneamentos urbanísticos mais compatíveis.

7. Identificação e Caracterização dos Bem Avaliando.

Data da vistoria: 30/07/2018.

7.1) Caracterização da região

7.1.1) Caracterização Física

Trata-se de região inserida na zona urbana do Município de Vitória, infra- estrutura completa, ocupação mista - comercial / residencial multifamiliar, com padrão de ocupação normal, apresentando facilidade de acessos.

A região é formada por construções de bom padrão construtivo e possui



intensidade de tráfego de veículos e pedestres forte, o padrão de comércio observado é normal, com tipo de comércio local e atratividade normal.

7.1.2) Serviços / Infra-estrutura

É dotada de toda infra-estrutura que normalmente serve as áreas urbanas, assim como redes de água, energia elétrica, esgotos, pavimentação, recolhimento de resíduos.

7.2) Caracterização do imóvel avaliando

A cantina possui pontos de água e esgoto, energia elétrica e estão situadas dentro do campus de Goiabeiras em Vitória/ES.

8. Diagnóstico do Mercado

O imóvel avaliando encontra-se dentro do padrão encontrado nos bairros, sendo sua área e condições similares às áreas encontradas para a formação da amostra.

Considerando as condições do mercado e os atributos particulares do imóvel avaliando, este é classificado como de LIQUIDEZ NORMAL.

9. Metodologia empregada

Método empregado: Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Para elaboração deste trabalho foi utilizado o "Método Comparativo de Dados de Mercado", com tratamento técnico aos dados com a utilização da regressão linear / inferência estatística, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT - NBR 14.653, partes um e dois.

Para o cálculo inferencial estatístico foi utilizado o programa de regressão linear múltipla e de redes neurais artificiais - "**SisReN Windows**".

10. Pesquisa de Valores e Tratamento dos Dados

Período de pesquisa: de 30/07/2018 a 10/08/2018.

Tratamento dos Dados:

Modelo Estatístico - locação:

Para se obter o valor de mercado de locação do imóvel por regressão linear e inferência estatística, foi desenvolvido modelo matemático / estatístico, contando com 75 (setenta e cinco) elementos coletados, atendendo os preceitos da NBR 14.653-2, sendo considerada uma variável dependente, valor unitário (R\$/m²), e duas variáveis independentes: área total (quantitativa) e renda IBGE (proxy).

Número de Dados de mercado utilizados:

Imóveis: 38 elementos efetivamente utilizados.

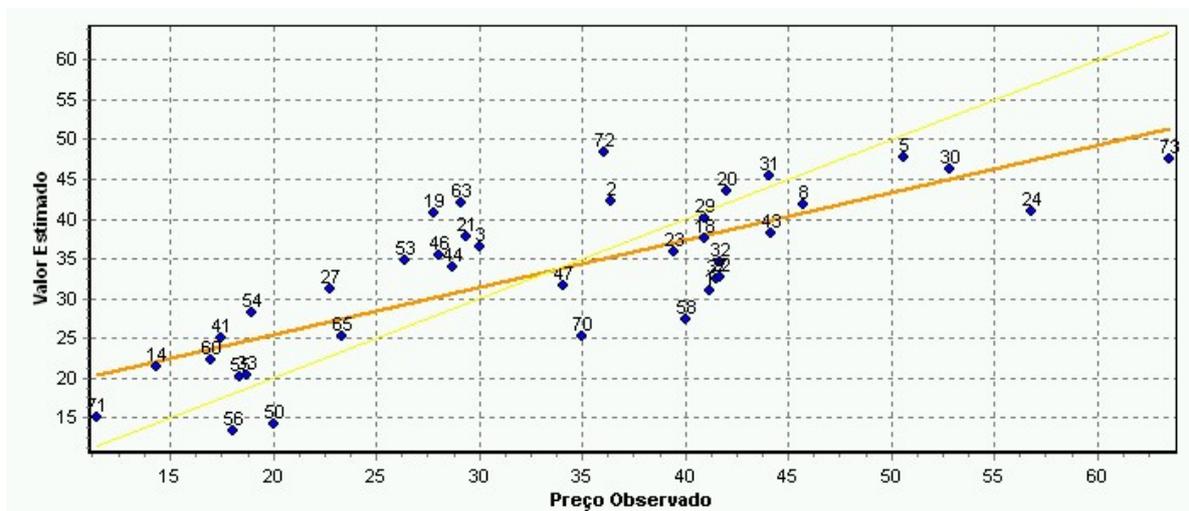


11. Especificação da Avaliação

O presente trabalho foi desenvolvido com metodologia científica, através de processo de regressão linear / inferência estatística, e os resultados enquadrados nos seguintes níveis de fundamentação e precisão:

Item	graus de fundamentação		
	III	II	I
1. Caracterização do imóvel avaliando		2	
2. Quantidade de dados de mercado	3		
3. Identificação dos dados de mercado		2	
4. Extrapolação	3		
5. Nível de significância	3		
6. Nível de significância máximo	3		
Total pontuação atingida	16		
Grau de Fundamentação do Laudo	III		
Grau de precisão do laudo	III		

12. Resultado da Avaliação



Valor de mercado: locação (estimativas do SisReN):

Valor unitário mínimo: R\$ 22,70 (-15%/arbitrio)

Valor unitário médio: R\$ 26,71

Valor unitário máximo: R\$ 30,72 (+15%/arbitrio)

Valor de locação = 26,715 x 351,29 = R\$ 9.384,95/mês (nove mil trezentos e oitenta e quatro reais e noventa e cinco centavos por mês)

Os valores expressos acima foram obtidos em concordância com a liquidez do mercado local, na presente data, obedecendo aos atributos particulares dos imóveis, suas características físicas, sua localização e a oferta de imóveis semelhantes no mercado imobiliário.



13. Observações Complementares Importantes

Ressalta-se que os valores obtidos por meio da presente avaliação são sugestões, ficando a cargo da autoridade competente a decisão final do valor a ser adotado.

Além disso, este Laudo de Avaliação é específico para o seu objetivo. Dessa forma, os valores obtidos nesta avaliação não devem ser utilizados para aplicação em outros casos, mesmo que semelhantes. Os valores unitários obtidos não devem ser manipulados sem que a COPEA/UFES seja previamente consultada.

Na presente avaliação assume-se ainda que os elementos constantes da documentação fornecida estejam corretos e que as informações fornecidas por terceiros o foram de boa-fé e são confiáveis.

Ressalta-se ainda, conforme NBR 14653-1, item 10.3, que este Laudo de Avaliação é de uso restrito à Universidade Federal do Espírito Santo, possui algumas condições específicas e não tem validade para outros usos ou exibição para terceiros.

14. Profissionais Responsáveis

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

Vitória, 14 de Agosto de 2018.

Filippo de Carvalho Gava
Engenheiro Civil
Presidente da COPEA

Arliss José Schwartz Filho
Engenheiro Civil
Membro da COPEA

Mateus Faitanin Yin
Engenheiro Civil
Membro da COPEA

Anexos: I - Pesquisa de Mercado, II - Tratamento dos Dados

**Calculadora do cidadão**

Início → Calculadora do cidadão → Correção de valores

Resultado da Correção pelo IPCA (IBGE)**Dados básicos da correção pelo IPCA (IBGE)****Dados informados**

Data inicial	06/2023
Data final	11/2024
Valor nominal	R\$ 7.129,91 (REAL)

Dados calculados

Índice de correção no período	1,05978510
Valor percentual correspondente	5,978510 %
Valor corrigido na data final	R\$ 7.556,17 (REAL)

*O cálculo da correção de valores pelo IGP-M foi atualizado e está mais preciso. Saiba mais clicando [aqui](#).

**Calculadora do cidadão**

Início → Calculadora do cidadão → Correção de valores

Resultado da Correção pelo IPCA (IBGE)**Dados básicos da correção pelo IPCA (IBGE)****Dados informados**

Data inicial	06/2023
Data final	11/2024
Valor nominal	R\$ 4.373,57 (REAL)

Dados calculados

Índice de correção no período	1,05978510
Valor percentual correspondente	5,978510 %
Valor corrigido na data final	R\$ 4.635,04 (REAL)

*O cálculo da correção de valores pelo IGP-M foi atualizado e está mais preciso. Saiba mais clicando [aqui](#).

**Calculadora do cidadão**

Início → Calculadora do cidadão → Correção de valores

Resultado da Correção pelo IPCA (IBGE)**Dados básicos da correção pelo IPCA (IBGE)****Dados informados**

Data inicial	06/2023
Data final	11/2024
Valor nominal	R\$ 3.303,55 (REAL)

Dados calculados

Índice de correção no período	1,05978510
Valor percentual correspondente	5,978510 %
Valor corrigido na data final	R\$ 3.501,05 (REAL)

*O cálculo da correção de valores pelo IGP-M foi atualizado e está mais preciso. Saiba mais clicando [aqui](#).

**Calculadora do cidadão**

Início → Calculadora do cidadão → Correção de valores

Resultado da Correção pelo IPCA (IBGE)**Dados básicos da correção pelo IPCA (IBGE)****Dados informados**

Data inicial	08/2018
Data final	11/2024
Valor nominal	R\$ 9.384,95 (REAL)

Dados calculados

Índice de correção no período	1,39569090
Valor percentual correspondente	39,569090 %
Valor corrigido na data final	R\$ 13.098,49 (REAL)

*O cálculo da correção de valores pelo IGP-M foi atualizado e está mais preciso. Saiba mais clicando [aqui](#).