



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.



UNIVERSIDADE FEDERAL DO ESPÍRITO SANTO
Comissão Permanente de Engenharia e Avaliação

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.

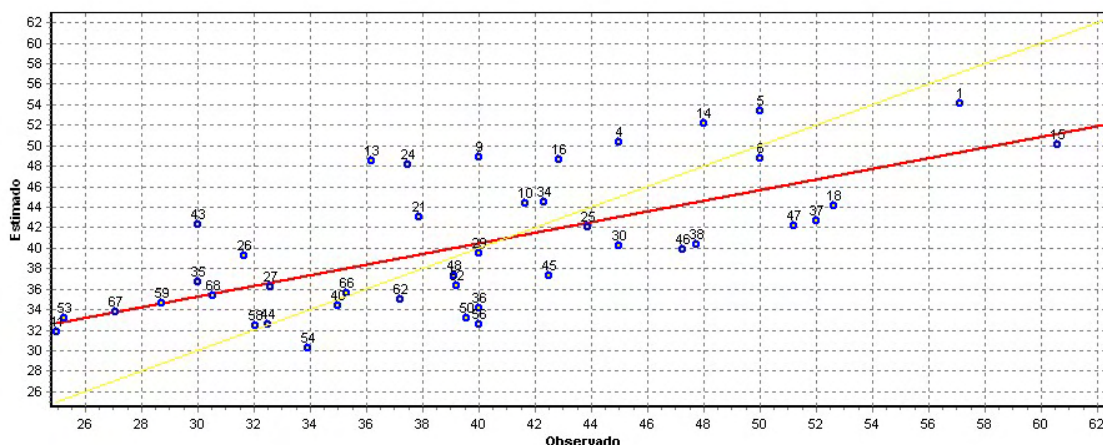


11. Especificação da Avaliação

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: $R\$ 35,242 \times 124,10 \text{ m}^2 =$ R\$ 4.373,57/mês	Valor sugerido para locação: $R\$ 32,351 \times 220,39 \text{ m}^2 =$ R\$ 7.129,91/mês	Valor sugerido para locação: $R\$ 38,094 \times 86,72 \text{ m}^2 =$ 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 (m²)	Valor do Aluguel (R\$)	Valor Unitário (R\$/m²)	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 (m²)	Valor do Aluguel (R\$)	Valor Unitário (R\$/m²)	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 (m²)	Valor do Aluguel (R\$)	Valor Unitário (R\$/m²)	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 / Livia 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 (m²)	Valor do Aluguel (R\$)	Valor Unitário (R\$/m²)	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 / LJ00055)	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 / LJ00033)	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 (m²)	Valor do Aluguel (R\$)	Valor Unitário (R\$/m²)	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 / Livia 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 Linear**1) 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

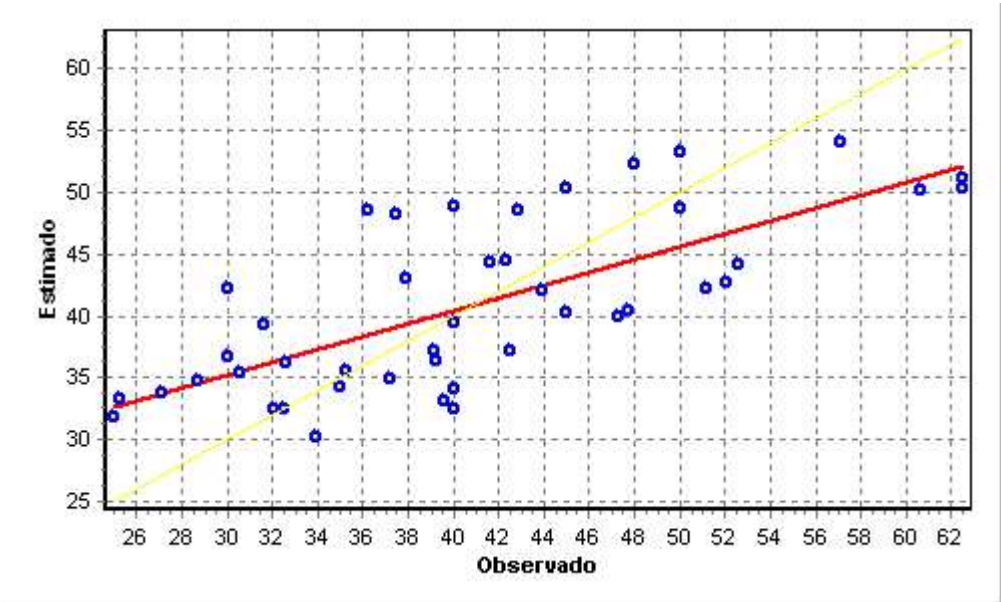
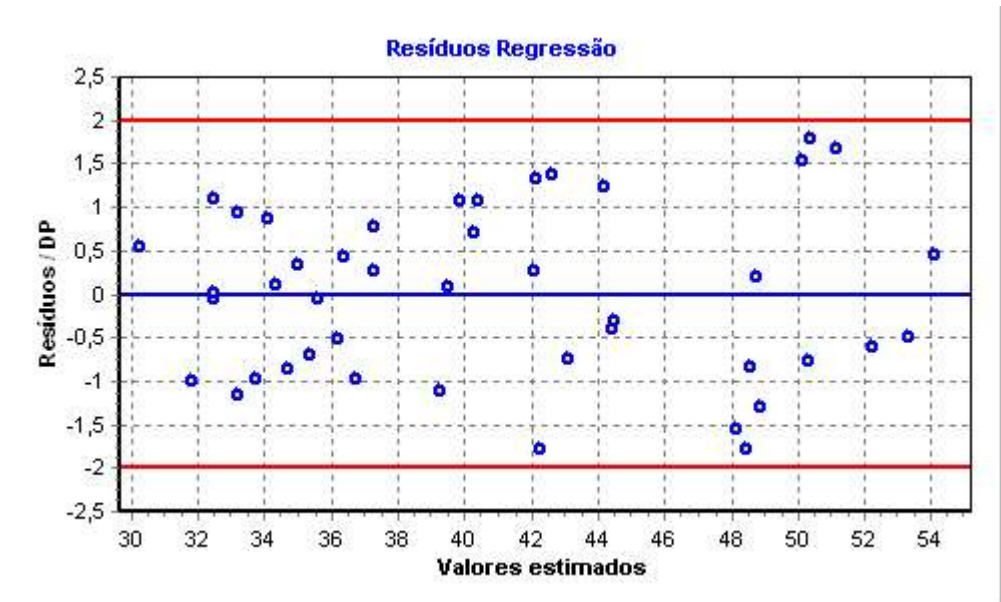


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



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
Médio 35,24
Máximo (5,97) 37,35

Valor Total
Mínimo 4.112,39
Médio 4.373,57
Máximo 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
Médio 32,35
Máximo (7,35) 34,73

Valor Total
Mínimo 6.605,62
Médio 7.129,91
Máximo 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
Médio 38,09
Máximo (5,17) 40,06

Valor Total
Mínimo 3.132,78
Médio 3.303,55
Máximo 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



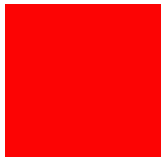
O documento acima foi assinado digitalmente com senha eletrônica através do Protocolo Web, conforme Portaria UFES nº 1.269 de 30/08/2018, por
LETICIA NUNES BARCELLOS - SIAPE 2071832
Coordenação de Projetos e Orçamentos - CPO/DPF/SI
Em 03/07/2023 às 11:35

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



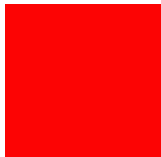
O documento acima foi assinado digitalmente com senha eletrônica através do Protocolo Web, conforme Portaria UFES nº 1.269 de 30/08/2018, por
ARLISS JOSE SCHWARTZ FILHO - SIAPE 1805716
Divisão de Meio Ambiente e Sustentabilidade - DMAS/DPF/SI
Em 03/07/2023 às 16:03

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>