

LAUDO DE AVALIAÇÃO VALOR LOCATIVO

DETERMINAÇÃO DO VALOR LOCATIVO REFERENTE AO ESPAÇO LOCALIZADO NO PAVIMENTO TÉRREO DO PRÉDIO 3 DA UFCSPA.

IDENTIFICAÇÃO DO INTERESSADO: Fundação Universidade Federal de Ciências da Saúde de Porto Alegre – UFCSPA, Rua Sarmento Leite, nº 245 em Porto Alegre/RS.

OBJETIVO E FINALIDADE DO LAUDO: O objetivo do presente Laudo, é a determinação técnica do valor locativo do espaço, localizado no pavimento térreo do Prédio 3 da UFCSPA, para o fim de locação.

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: O imóvel é caracterizado como um espaço destinado ao funcionamento de bar, cafeteria ou pequeno restaurante. Está localizado no pavimento térreo do Prédio 3 da Universidade. Possui acesso independente pela parte externa do prédio, o que facilita sua utilização para as atividades a que se destina.

O imóvel é composto por uma área privativa fechada com pisos em granito cinza e toda envidraçada na parte externa. Suas instalações são próprias para o uso a que se destina. Possuindo um salão destinado aos clientes com área de 80,11 m², um local de apoio para o preparo dos materiais e um banheiro, perfazendo a área total fechada de 124,17 m².

Possui, também, um espaço externo, não equipado e sem fechamentos laterais para uso do imóvel, com área coberta de 84,52 m².

O espaço destinado para locação, incluindo o espaço interno e o espaço externo possui a área total de 208,69 m².

Para realização do presente trabalho, realizamos vistoria no local em 29/11/2022 com o objetivo de verificar a localização e características concernentes ao imóvel, permitindo assim, a base e as condições necessárias à elaboração do referido trabalho.

INDICAÇÃO DO MÉTODO E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS: Na apreciação econômica do valor locativo do referido local, utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, segundo a classificação da NBR 14653-2:2004,

GLC – Engenharia e Consultoria

JARBAS ORTIZ FIALHO

Rua Barão do Amazonas, 412/803 – CEP 90670-000 – P.Alegre/RS
Fone/Fax: (51) 3332-1244 – CNPJ: 01.957.912/0001-19

da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, com o emprego de Regressões Múltiplas e Inferência Estatística dos dados amostrais, por haver suficiente disponibilidade de dados de mercado e ser mais adequado à recomendação da citada Norma Técnica.

A pesquisa efetuada baseou-se em dados coletados de imóveis em oferta para locação nas imediações, no mercado imobiliário de Porto Alegre, utilizando como fonte: imobiliárias e anúncios publicados na mídia.

Os procedimentos adotados para determinação do valor locativo baseiam-se na vistoria realizada, na pesquisa adequada de dados de mercado e nos cálculos e modelos matemáticos utilizados através do Método acima citado, cujo desenvolvimento está apresentado e desenvolvido em anexo.

TRATAMENTO DOS DADOS E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS:

No presente trabalho de inferência estatística, com emprego de regressões múltiplas, foram utilizadas as seguintes variáveis:

Área; Padrão; Data info e Valor Unitário.

- A variável "Área" representa a área total de cada imóvel pesquisado, expressa em m², com intervalo de variação de 25,00 a 1.120,00.
- A variável "Padrão" indica o padrão do imóvel e da infraestrutura existente no prédio (áreas de uso comum), variando de 1 a 3, da seguinte forma:
1 - Baixo
2 - Normal
3 - Alto
- A variável "Data info" indica a data (mês) de referência em que o dado foi pesquisado, da seguinte forma:
1 - Dado de evento ocorrido em Janeiro/2000
2 - " " " " Fev/2000
3 - " " " " Mar/2000
e, assim para os meses seguintes: 60 para 01/2005; 72 (01/2006) 84 (01/2007); 96 (01/2008); 108 (01/2009); 120 (01/2010); 132 (01/2011); 144 (01/2012); 156 (01/2013); 168 (01/2014); 180 (01/2015);..... 237(10/2019); e 275 (12/2022)
- A variável "Valor Unitário" corresponde ao valor de locação mensal do imóvel dividido pela sua área privativa, expressa em R\$ (Reais), com intervalo de variação de 10,28 a 90,00.

A planilha de Dados da Pesquisa está no Anexo III

DETERMINAÇÃO DO VALOR DO BEM: Para o valor locativo procurado do imóvel, foram encontrados valores conforme projetado no Relatório Inferencial abaixo:

Data de referência:

14/12/2022 16:14:54

GLC – Engenharia e Consultoria

JARBAS ORTIZ FIALHO

Rua Barão do Amazonas, 412/803 – CEP 90670-000 – P.Alegre/RS
Fone/Fax: (51) 3332-1244 – CNPJ: 01.957.912/0001-19

Informações complementares:

Identificador: S000001

Endereço: Rua Sarmento Leite, 245

Complemento: Locação Espaço térreo Prédio 3

Município: Porto Alegre UF: RS

Dados do imóvel avaliado:

- Área 124,17
- Padrão 2
- Data info 275

Valores da Moda para 80 % de confiança

- V.unitário Médio: 45,65
- V.unitário Mínimo: 42,02
- V.unitário Máximo: 49,59

Precisão: Grau III

Moda: Equação de Regressão

V.unitário = $148,52237 * e^{(-0,00056986183 * \text{Área})} * e^{(0,45672302 * \text{Padrão})} * e^{(-556,16399 * 1/\text{Datainfo})}$

Os resultados estatísticos estão no Anexo III.

VALOR DE AVALIAÇÃO:

Tendo em vista que o acesso ao local é restrito ao público que frequenta a Universidade, e o referido espaço está no prédio 3, localizado no interior do campus universitário, adotamos o valor unitário mínimo encontrado dentro do intervalo de confiança de 80% de acerto.

Desta forma, através da pesquisa realizada e do tratamento adequado dos dados de mercado pelo Sistema de Regressão Múltipla com o emprego de Inferência Estatística, desenvolvido e apresentado em anexo, encontramos o valor mensal de **R\$ 42,02** por m², para locação de imóveis com características semelhantes.

Considerando, que o espaço para locação em questão é composto de uma área privativa fechada de 124,17m² e também, um espaço externo, não equipado e sem fechamentos laterais com 84,52 m² que corresponde a 70% da área real equivalente de construção, apuramos o seguinte:

Desenvolvendo os cálculos necessários, encontramos o seguinte valor:

Área privativa: Valor = $124,17 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 42,02/\text{m}^2 \times 1,00 = \text{R\$ } 5.217,62$

Área externa: Valor = $84,52 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 42,02/\text{m}^2 \times 0,70 = \text{R\$ } 3.551,53$

Portanto, o valor locativo mensal obtido para o referido Espaço no Prédio 3, é de **R\$ 8.769,15** (Oito mil, setecentos e sessenta e nove reais e quinze centavos).

Finalmente, deverá incidir sobre o referido valor de locação, o percentual de 5% referente ao consumo de água, luz e outros encargos estabelecidos em

GLC – Engenharia e Consultoria

JARBAS ORTIZ FIALHO

Rua Barão do Amazonas, 412/803 – CEP 90670-000 – P.Alegre/RS

Fone/Fax: (51) 3332-1244 – CNPJ: 01.957.912/0001-19

contrato, o qual já vem sendo adotado pela Instituição em outros contratos semelhantes.

Porto Alegre, 14 de dezembro de 2022.

Jarbas Ortiz Fialho
Engº Civil - CREA/RS 010984

GLC – Engenharia e Consultoria

JARBAS ORTIZ FIALHO

Rua Barão do Amazonas, 412/803 – CEP 90670-000 – P.Alegre/RS
Fone/Fax: (51) 3332-1244 – CNPJ: 01.957.912/0001-19

ANEXOS

ANEXO I – DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

ANEXO II – DOCUMENTOS DO IMÓVEL
Planta baixa do Espaço para Locação

ANEXO III – MEMÓRIA DE CÁLCULO
Resultados Estatísticos
Equação de Regressão
Planiha de Dados da Pesquisa

GLC – Engenharia e Consultoria

JARBAS ORTIZ FIALHO

Rua Barão do Amazonas, 412/803 – CEP 90670-000 – P.Alegre/RS
Fone/Fax: (51) 3332-1244 – CNPJ: 01.957.912/0001-19

ANEXO I

DOCUMENTAÇÃO FOTOGRÁFICA

Espaço para locação no pav. térreo do Prédio 3



Foto 1 – Frente – Área externa



Foto 2 - Vista interna

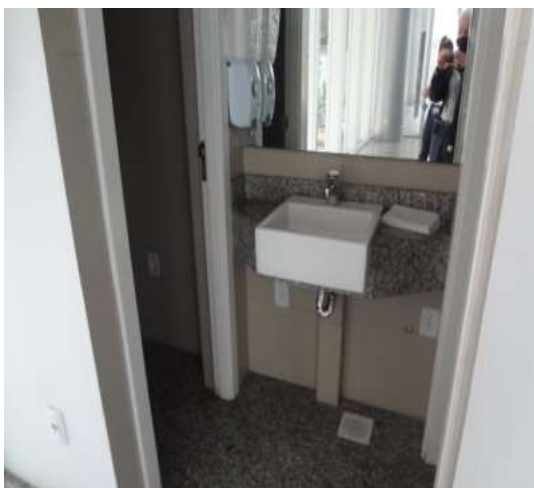


Foto 3 - Vista interna_banheiro



Foto 4 – Acesso interno ao local

GLC – Engenharia e Consultoria

JARBAS ORTIZ FIALHO

Rua Barão do Amazonas, 412/803 – CEP 90670-000 – P.Alegre/RS

Fone/Fax: (51) 3332-1244 – CNPJ: 01.957.912/0001-19

ANEXO II – DOCUMENTOS DO IMÓVEL

Planta baixa do Espaço para Locação

GLC – Engenharia e Consultoria

JARBAS ORTIZ FIALHO

Rua Barão do Amazonas, 412/803 – CEP 90670-000 – P.Alegre/RS

Fone/Fax: (51) 3332-1244 – CNPJ: 01.957.912/0001-19

ANEXO III – MEMÓRIA DE CÁLCULO

Resultados Estatísticos

Equação de Regressão

Planiha de Dados da Pesquisa

GLC – Engenharia e Consultoria

JARBAS ORTIZ FIALHO

Rua Barão do Amazonas, 412/803 – CEP 90670-000 – P.Alegre/RS
Fone/Fax: (51) 3332-1244 – CNPJ: 01.957.912/0001-19

RESULTADOS ESTATÍSTICOS

Data de referência:

14/12/2022 16:57:33

Informações complementares:

- Número de variáveis: 4
- Número de variáveis consideradas: 4
- Número de dados: 47
- Número de dados considerados: 47

Resultados Estatísticos:

Linear

- Coeficiente de correlação: 0,933516
- Coeficiente de determinação: 0,871451
- Coeficiente de determinação ajustado: 0,862483
- Fisher-Snedecor: 97,17
- Significância: 0,01

Não-Linear

- Coeficiente de determinação: 0,821466

Normalidade dos resíduos

- 70% dos resíduos situados entre -1 e +1 s
- 85% dos resíduos situados entre -1,64 e +1,64 s
- 95% dos resíduos situados entre -1,96 e +1,96 s

Outliers do Modelo: 1

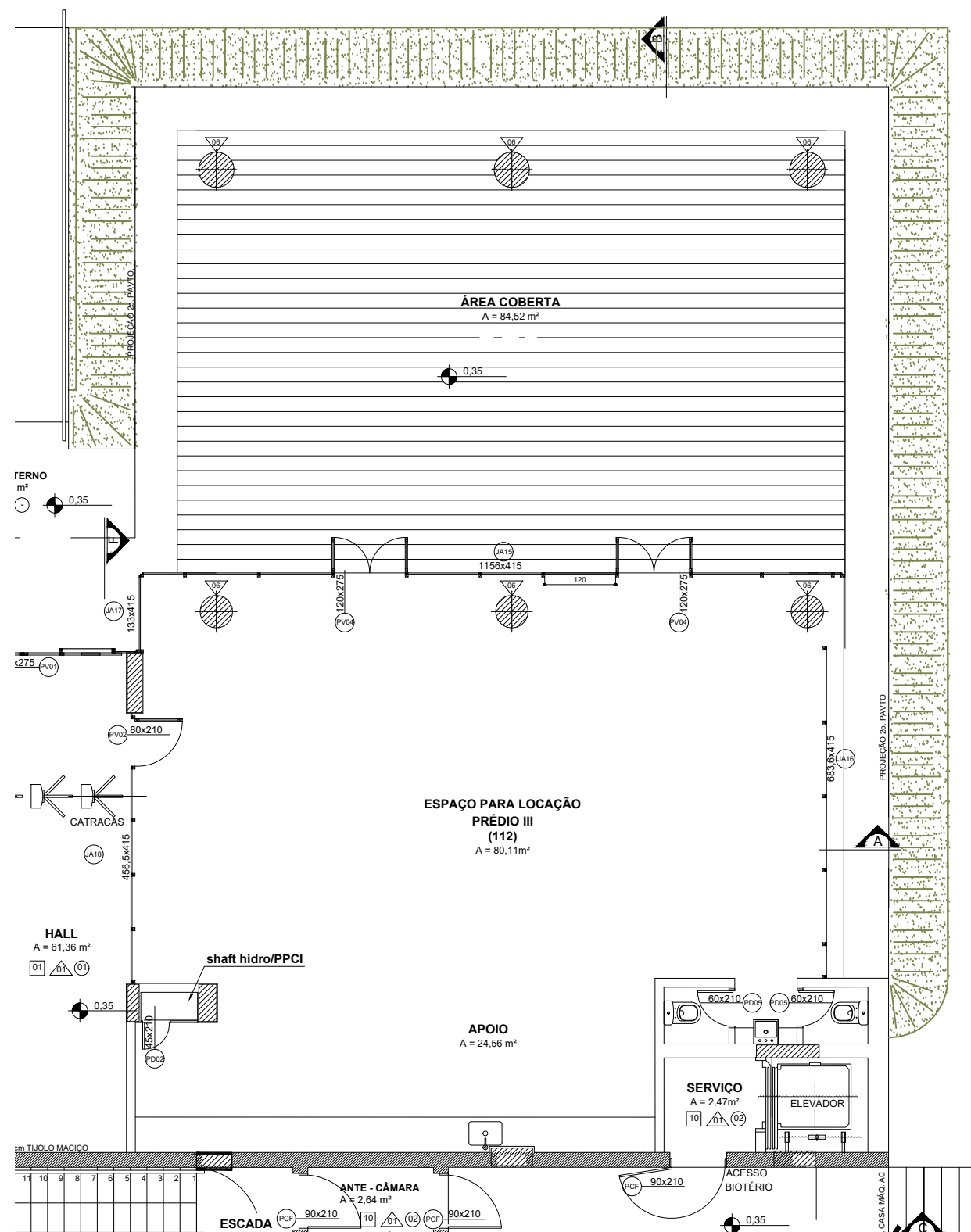
EQUAÇÃO DE REGRESSÃO

Equação

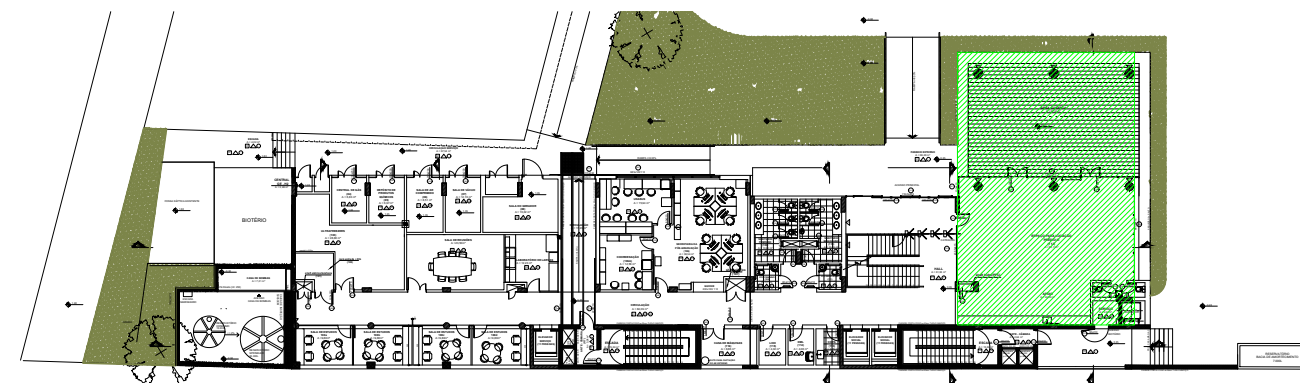
Regressores	Equação	T-Observado	Significância	Crescimento Não-Linear
• Área	x	-3,92	0,03	-6,05 %
• Padrão	x	9,46	0,01	9,56 %
• Data info	1/x	-11,13	0,01	10,10 %
• V.unitário	ln(y)			

Moda:

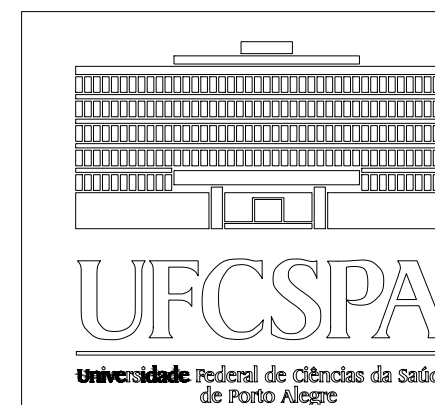
V.unitário = $148,52237 * e^{(-0,00056986183 * \text{Área})} * e^{(0,45672302 * \text{Padrão})} * e^{(-556,16399 * 1/\text{Datainfo})}$



Planta baixa Espaço para locação Prédio III
escala 1/100



Planta de Localização Prédio III
escala 1/500



UNIVERSIDADE FEDERAL DE CIÊNCIAS DA SAÚDE DE PORTO ALEGRE	
ESPAÇO PARA LOCAÇÃO PRÉDIO III	Data: Out/2022
Planta baixa Espaço para locação Prédio III	Escala: indicada
Projeto:	Prancha: 1/1

Planilha de Dados da Pesquisa _ LOCAÇÃO espaço Prédio 1 e Prédio 3

Dado	Endereço	Observação	Área	Padrão	Data info	V.unitário
1	Barros Cassal,33/801_ Cód.0263	www.altodabronze.com.br	42,94	2	187	13,97
2	Andradas_ cód.14663	www.guarida.com.br	25,00	1	187	12,80
3	Mal.Floriano_ cód.14436	"	30,00	1	187	13,33
4	Cristóvão Colombo_ cód.10217	"	250,00	1	187	11,20
5	Andradas_ cód.3694	"	175,00	1	187	10,28
6	Independência_ cód.CR14403	www.creditoreal.com.br	31,00	2	187	16,00
7	Voluntários da Pátria_ cód.IM07050968	www.zapimoveis.com.br	54,00	1	187	10,92
8	Av. Mauá_ cód.IM07153334	"	745,00	2	187	14,76
9	Independência_ cód.IM07258549	"	439,00	2	187	13,00
10	Andradas_ cód.IM07048372	"	240,00	1	187	10,41
11	Andradas_ cód.IM07073812	"	219,00	2	187	13,24
12	Pinto Bandeira_ cód.IM07052914	"	150,00	1	187	12,00
13	Andradas_ cód.IM0707308	"	127,00	1	187	12,90
14	Andradas_ cód.IM07048787	"	128,00	1	187	11,71
15	Vig.José Inácio_ cód.IM07048500	"	107,00	1	187	11,21
16	Dr. Flores_ cód.IM07051765	"	94,00	2	187	12,77
17	Sarmento Leite, 245	informação no local	563,39	2	194	23,00
18	Gen. Salustiano, 238 (loja térrea)	www.altodabronze.com.br	71,00	2	194	21,00
19	Felipe Camarão, 736/sl. 504	"	38,00	2	194	25,00
20	Joaquim Nabuco, 83	www.gauchaimoveis.com	130,00	2	194	30,00
21	Ir. José Otão junto à Santa Casa	www.imovelpratico.com.br	334,00	2	194	23,00
22	Osvaldo Aranha	www.vivareal.com.br	204,00	3	194	26,00
23	Osvaldo Aranha	"	183,00	2	194	24,00
24	Osvaldo Aranha,664_ cód.11293	www.vivareal.com.br	450,00	2	237	23,00
25	" ,632_ cód.LO0040	"	326,00	1	237	20,00
26	" ,228_ cód.L4629	"	103,00	3	237	90,00
27	" ,1244_	"	40,00	1	237	35,00
28	" ,210_ cód.L4732	"	100,00	3	237	50,00
29	" _ cód.5749	"	280,00	2	237	24,00
30	" ,756_ cód.L7338	"	310,00	1	237	20,00
31	Duque de Caxias,1418_ cód.LO3600	"	100,00	2	237	35,00
32	Barros Cassal,697_ cód.30532	"	50,00	2	237	40,00
33	Irmão José Otão,176_ cód.17499	"	77,00	2	237	39,00
34	Independência _ cód.5387	"	132,00	2	237	30,00
35	" ,693_ cód.L548	"	150,00	1	237	15,00
36	" ,796_ cód.299796	"	50,00	1	237	29,00
37	" ,925_ cód.L21018610	"	314,00	3	237	70,00
38	Garibaldi,1140_ cód.L21023281	www.vivareal.com.br	772,00	1	275	21,37
39	Independência_ cód.L116	"	1.120,00	1	275	18,50
40	Andradas,1234_ cód.299153	"	827,00	2	275	27,00
41	Osvaldo Aranha_ cód.L1671	"	400,00	1	275	25,50
42	Rua da República,122_ cód.21024648	"	370,00	2	275	32,43
43	Jerônimo Coelho,307_ cód.FE7218	"	300,00	2	275	40,10
44	Riachuelo esq.Vig.J.Inácio_ cód.23953	"	300,00	2	275	40,20
45	Osvaldo Aranha,1414_ cód.LK15759	"	250,00	2	275	48,00
46	Indeodência_ cód.LO0042	"	200,00	3	275	60,00
47	" ,933_ cód.I002438	"	158,00	3	275	75,94

[illegible]