



**Relatório da Comissão nomeada pela
Portaria 120/2020 – Comissão Permanente de Avaliações**

PROPRIETÁRIO:

Universidade Federal de Pelotas

OBJETO:

Avaliação de valor locatício para cessão onerosa de espaço para Cafeteria no Campus Anglo - Reitoria

LOCAL:

Rua Gomes Carneiro, 01- Porto, Pelotas RS

DATA DE REFERÊNCIA:

Dezembro de 2022

PROCESSO SEI:

23110.044521/2022-41



1. INTRODUÇÃO

O objetivo do presente laudo de avaliação é determinar o valor locatício de mercado para cessão onerosa de espaço para o Serviço de Cafeteria no Campus Anglo da UFPel.

O pedido de avaliação foi realizado por meio do Despacho CDPD nº 1943411 pela Coordenadora de Desenvolvimento do Plano Diretor Cíntia Vieira Essinger.

A Comissão Permanente de Avaliação de Imóveis foi nomeada pela portaria nº 120 de 13 de janeiro de 2020.

A edificação em avaliação não possui Plano de Prevenção e Combate a Incêndio e não está em conformidade com o Plano Institucional de Acessibilidade – UFPel (2016-2020).

Para esta avaliação o imóvel foi considerado livre e desembaraçado de ônus ou responsabilidades de quaisquer naturezas, foro ou pensão, inclusive hipoteca.

No presente laudo assumem-se como corretas as informações recebidas de terceiros, sendo que as fontes das mesmas estão aqui contidas.

No melhor conhecimento e crédito dos consultores, as análises, opiniões e conclusões expressas no presente relatório são baseadas em dados, diligências, pesquisas e levantamentos verdadeiros e corretos.

O presente laudo de avaliação apresenta todas as condições limitativas impostas pelas metodologias adotadas, que afetam as análises, opiniões e conclusões contidas nos mesmos.

Este trabalho foi desenvolvido unicamente para o uso do solicitante, visando ao estabelecimento do valor de cessão onerosa para o imóvel avaliando para fins de locação. Portanto, este relatório não deverá ser publicado, circulado, reproduzido, divulgado ou utilizado para outra finalidade que não a já mencionada, sem aprovação prévia e por escrito dos autores.



Os autores não se responsabilizam por perdas ocasionais ao solicitante ou a outras partes como consequência da utilização dos dados e informações fornecidas pelas fontes consultadas e constantes neste relatório.

As análises e as conclusões contidas neste relatório baseiam-se em diversas premissas realizadas na data deste relatório, de projeções operacionais futuras, tais como: valores praticados pelo mercado, preços de locação, volumes, participações de mercado, receitas, impostos, investimentos, margens operacionais e etc. Assim, os resultados futuros podem vir a ser diferentes de qualquer previsão ou estimativa contida neste laudo.

2. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIANDO

No dia 05 de dezembro do corrente ano, às 14 horas, os membros da Comissão vistoriaram o espaço objeto da avaliação.

2.1. Caracterização do entorno

A edificação em avaliação localiza-se no interior do Campus Anglo - Reitoria da UFPel. O entorno em que o imóvel pertence possui edificações residenciais unifamiliar (fotos 01 e 02).

O imóvel avaliando possui a seguinte infraestrutura urbana disponível: água potável, esgoto sanitário, energia elétrica, telefone, pavimentação, esgoto pluvial e iluminação. Os serviços públicos e comunitários presentes no local são: coleta de lixo, transporte coletivo, escola, saúde e lazer.

2.2. Caracterização do espaço em avaliação

O espaço destinado à cafeteria se localiza no pavimento térreo do prédio principal do Campus Anglo – Reitoria da UFPel (fotos 03 e 04). A área ocupada pela cafeteria possui 97,92 m² de acordo com a Planta Cantina Anglo (1939764) do processo já citado.

As paredes existentes (duas meias-paredes) são revestidas com reboco e pintadas com tinta PVA. O acesso principal é constituído de panos de vidro temperado. A lateral norte (limite com o corredor de acesso ao Bloco B) é de divisórias leves. A lateral oeste (limite com a escada) é feita em chapas adesivadas. A única ventilação do espaço é através das portas de acesso. Existe uma porta de acesso pela circulação de entrada do Bloco B. O forro é de concreto armado e o piso é de granitina moldado no local. Os pilares que ficam



dentro do espaço da lancheria são revestidos até 1,10 m de altura com pastilhas brancas. As luminárias e a instalação elétrica e instalações hidrossanitárias são aparentes (fotos 05 até 07).

O mobiliário existente é constituído de mesas e cadeiras. Existem ventiladores (03 unidades) de parede instalados no local. Existe uma bancada com pia em inox (fotos 08 e 09).

Todos os produtos já vem prontos para a venda, não havendo preparo no local. O estado de conservação do local é bom.

As taxas de água e luz deverão ser arcadas pela vencedora da licitação, assim, a UFPel deverá instalar relógios medidores.

3. INDICAÇÃO DO (S) MÉTODO (S) UTILIZADO (S), COM JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA

Para a escolha da metodologia mais eficiente para verificar o valor ou custo de um bem, de acordo com a NBR 14653 (2019) denominada por Avaliação de bens, Parte 1: Procedimentos gerais deve-se observar as seguintes premissas:

- A metodologia aplicável é função, basicamente, da natureza do bem avaliando, da finalidade da avaliação e da disponibilidade, qualidade e quantidade de informações coletadas no mercado. A sua escolha deve ser justificada e ater-se ao estabelecido nesta parte da NBR 14653 (2019), bem como nas demais partes que compõem a NBR 14653, com o objetivo de retratar o comportamento do mercado por meio de modelos que suportem racionalmente o convencimento do valor;
- Esta parte da NBR 14653 (2019) e as demais partes se aplicam a situações normais e típicas do mercado. Em situações atípicas, onde ficar comprovada a impossibilidade de utilizar as metodologias previstas nesta parte da NBR 14653 (2019) é facultado ao Engenheiro de Avaliações o emprego de outro procedimento, desde que devidamente justificado;
- Os procedimentos avaliatórios usuais com a finalidade de identificar o valor de um bem, de seus frutos e direitos, o seu custo, bem como aqueles para determinar indicadores de viabilidade, estão descritos em 3.1.



3.1 Método para identificar o valor de um bem de seus frutos e direitos

3.1.1 Método comparativo direto de dados de mercado

O método comparativo direto de dados de mercado, conforme subitem 7.2.1 da NBR 14653 (2019) tem por finalidade identificar o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

3.1.2 Método involutivo

O método involutivo, conforme o item 7.2.2 da NBR 14653 (2019), objetiva identificar o valor de mercado de um bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento, compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto.

3.1.3 Método evolutivo

O método evolutivo, conforme subitem 7.2.3 da NBR 14653 (2019) denominada por Avaliação de bens, Parte 2: Imóveis urbanos define o valor do imóvel por meio da reunião de métodos, a partir do valor do terreno, considerados o custo de reprodução das benfeitorias devidamente depreciado e o fator de comercialização (Equação 01):

$$\mathbf{VI = (VT + VB) \cdot FC} \qquad \text{Equação 01}$$

Onde:

VI – Valor do imóvel;

VT – Valor do terreno;

VB – Valor da benfeitoria;

FC – Fator de comercialização.

A aplicação do referido método exige que o valor do terreno seja determinado pelo método comparativo de dados de mercado ou, na impossibilidade deste, pelo método involutivo. Já as benfeitorias devem ser determinadas pelo método comparativo direto de custo ou pelo método da quantificação de custo. Neste método deve-se considerar o fator de comercialização, que pode ser maior ou menor do que a unidade, em função da conjuntura do mercado.



A mesma norma ressalta que o método evolutivo pode ser considerado como método eletivo para a avaliação de imóveis cujas características *sui generis* impliquem a inexistência de dados de mercado em número suficiente para a aplicação do método comparativo direto de dados de mercado.

De acordo com a NBR 14653-2 (2011) a especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial pelo contratante do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação *a priori*.

O quadro 01 especifica as características mínimas obrigatórias para a se atingir os graus, I, II e III para o método evolutivo.

Quadro 01. Graus de fundamentação para o método evolutivo.

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo
2	Estimativa dos custos de reedificação	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
3	Fator de comercialização	Inferido em mercado semelhante	Justificado	Arbitrado
NOTA		Observar seção 9.1.		

Fonte de consulta: NBR 14653-2 (2011).

3.1.4 Método da capitalização da renda

O método da capitalização da renda identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis.

3.2 Métodos para determinar o custo de um bem

3.2.1 Método comparativo direto de custo



O método comparativo direto de custo objetiva identificar o custo do bem por meio do tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra.

3.2.2 Método da quantificação de custo

O método da quantificação de custo identifica o custo do bem ou de suas partes por meio de orçamentos sintéticos ou analíticos, a partir das quantidades de serviços e respectivos custos diretos e indiretos.

3.2.3 Métodos para identificar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento

Os procedimentos avaliatórios usuais com a finalidade de determinar indicadores de viabilidade da utilização econômica de um empreendimento são baseados no seu fluxo de caixa projetado, a partir do qual são determinados indicadores de decisão baseada no valor presente líquido, taxa interna de retorno, tempos de retorno, entre outros.

Na presente avaliação para a determinação do valor de locação de imóvel avaliando foi utilizado o **método comparativo direto de dados de mercado.**

4. RESULTADOS DA AVALIAÇÃO

I. Atributos do Avaliando:

Característica	Escala adotada
Data de referência	141
Área construída (m ²)	97,92
Localização_zona	0

II. Resultados para a Moda, com intervalo de confiança ao nível de 80%:

Mínimo	Unitário Calculado (R\$/m ²)	Máximo
23,40	24,11	24,86
Mínimo	Amplitude (%)	Máximo
-2,94	6,04	+3,11

Observação: Unitário arbitrado de 27,73 com a aplicação de acréscimo de 15% previsto em norma, devido a edificação avalianda ser localizada no interior do Campus Anglo e abrigar diversos cursos, um grande número de alunos, professores e técnicos administrativos.



5. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Vide tabela constante no Anexo III.

A. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

Soma de pontos obtidos para o conjunto de itens atendidos: **15**.

Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação: Grau **II**.

B. AMPLITUDE DO INTERVALO DE CONFIANÇA

Para um intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa a amplitude é de 6,04 %, enquadrando-se no Grau III de precisão.

Para o processamento da avaliação foi utilizado um modelo de regressão linear (NBR-14653, partes 1 e 2) chegando-se ao resultado da avaliação, com uso do software “TS – SISREG”.

6. CONCLUSÃO

Fundamentados nos elementos e condições consignados no presente laudo de avaliação concluímos que:

a. O intervalo de valores, com confiança de 80%, mínimo e máximo da avaliação do valor da cessão onerosa do espaço destinado à Cafeteria no Campus Anglo - Reitoria na Rua Gomes Carneiro, nº 01 em Pelotas, RS, varia de **R\$ 2.645,80 (dois mil, seiscentos e quarenta e cinco reais com oitenta centavos)** a **2.715,32 (dois mil, setecentos e quinze reais com trinta e dois centavos)**, respectivamente;

b. O valor locatício arbitrado, com confiança de 80% do imóvel situado na Rua Rua Gomes Carneiro, nº 01 em Pelotas, RS, importa em **2.715,32 (dois mil, setecentos e quinze reais com trinta e dois centavos)**.

OBSERVAÇÃO: Os valores da água e luz devem ser cobrados separadamente a empresa que irá utilizar o espaço para a Cantina, para tal, deverá ser instalados medidores de água e energia elétrica.



7. ANEXOS

Anexo I: Tabela de dados amostrais;

Anexo II: Memória de cálculo;

Anexo III: Tabela demonstrativa da pontuação atingida para o grau de fundamentação;

Anexo IV: Documentação fotográfica.

Pelotas, 13 de dezembro de 2022.

Cleidi Victoria Pinto
Engenheiro Civil
Presidente da Comissão de Avaliação de Imóveis

Luiza Denardi Cesar
Engenheira Civil

Mônica Navarini Kurz
Engenheira Civil



ANEXO I
Tabela de dados amostrais



MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
Universidade Federal de Pelotas
Pró-Reitoria de Planejamento e Desenvolvimento
Coordenação de Obras e Projetos para a Estrutura Física

No	Endereço	Fonte	Data referência	Esquina	Área construída (m²)	Área do terreno (m²)	Valor Venal	Localização_zona
*1	Rua Barão Santa Tecla, 578	Fuhro Souto/arquiteto Luzzardi	1,00	0,00	199,00	465,66	4069,00	0,00
*2	Rua Gal. Osorio, 979	Fuhro Souto/arquiteto Luzzardi	1,00	0,00	251,00	269,10	4006,00	0,00
*3	Rua Felix da Cunha, 466	Fuhro Souto/arquiteto Luzzardi	1,00	0,00	312,24	373,52	4713,00	1,00
*4	Rua Cassiano, 166	Fuhro Souto/arquiteto Luzzardi	1,00	0,00	69,40	77,40	1211,00	1,00
*5	Rua Mal. Deodoro, 757	Fuhro Souto/arquiteto Luzzardi	1,00	0,00	307,00	433,38	6218,00	0,00
*6	Rua Anchieta, 1111	Fuhro Souto/arquiteto Luzzardi	1,00	0,00	244,75	493,50	5134,00	1,00
*7	Rua Andrade Neves, 2131	Fuhro Souto/arquiteto Luzzardi	1,00	0,00	569,78	344,70	7719,00	1,00
*8	Rua Barão Santa Tecla, 311	Fuhro Souto/arquiteto Luzzardi	1,00	0,00	553,42	498,53	8095,00	0,00
*9	Rua Alm. Barroso, 2198	Fuhro Souto/arquiteto Luzzardi	1,00	0,00	355,00	475,60	4993,00	0,00
*10	Rua Gonçalves	Fuhro	1,00	0,00	61,80	61,80	1014,00	1,00



MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
Universidade Federal de Pelotas
Pró-Reitoria de Planejamento e Desenvolvimento
Coordenação de Obras e Projetos para a Estrutura Física

Chaves, 801		Souto/arq uivo Luzzardi						
*11	Rua Gal. Osório, 852	Fuhro Souto/arq uivo Luzzardi	1,00	1,00	89,42	98,84	1359,00	1,00
*12	Rua Anchieta, 1091	Casarão/ar quivo Luzzardi	1,00	1,00	185,00	92,54	1229,00	1,00
*13	Rua Gal Osório, 409	Casarão/ar quivo Luzzardi	1,00	0,00	127,37	77,75	1715,00	1,00
*14	Rua Voluntários da Pátria, 1335A	Casarão/ar quivo Luzzardi	1,00	0,00	113,70	172,49	1715,00	0,00
*15	Rua Mal. Deodoro, 457	Casarão/ar quivo Luzzardi	1,00	0,00	579,00	190,79	7522,00	0,00
*16	Rua XV de Novembro, 726	Casarão/ar quivo Luzzardi	1,00	0,00	682,96	316,91	8349,00	1,00
*17	Rua Voluntários, 1011	Casarão/ar quivo Luzzardi	1,00	0,00	70,85	24,59	901,00	1,00
*18	Rua Santos Dumont, 220	Banco de dados/Arq uivo Luzzardi	1,00	1,00	145,07	145,20	2149,00	0,00
*19	Rua Gal. Osório, 868	Banco de dados/Arq uivo Luzzardi	1,00	0,00	300,00	250,00	3110,00	1,00
*20	Rua Dr. Cassiano, 171	Marquette /arquivo Luzzardi	1,00	1,00	58,88	22,76	714,00	1,00
*21	Rua Anchieta, 2072	Prolar/arq uivo Luzzardi	1,00	1,00	45,00	72,03	1053,00	1,00
*22	Rua Gal. Osório, 958	Banco de dados/arq	1,00	0,00	337,75	298,82	4854,00	0,00



MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
Universidade Federal de Pelotas
Pró-Reitoria de Planejamento e Desenvolvimento
Coordenação de Obras e Projetos para a Estrutura Física

		uivo Luzzardi						
*23	Rua Tiradentes, 2835	Banco de dados/arq uivo Luzzardi	1,00	0,00	152,30	103,35	2286,00	1,00
*24	Rua Voluntários da Pátria, 1150	Banco de dados/arq uivo Luzzardi	1,00	0,00	100,25	103,20	1749,00	1,00
*25	Rua gal. Osório, 805	Banco de dados/arq uivo Luzzardi	1,00	0,00	96,00	101,40	1557,00	1,00
*26	Rua Gal. Osório, 876	G3/arquiv o Luzzardi	1,00	0,00	400,00	196,95	2383,00	1,00
*27	Rua Mal. Deodoro, 853	Teixeira Imóveis/A rquivo Luzzardi	1,00	0,00	326,00	243,46	4404,00	0,00
*28	Rua Gonçalves Chaves, 224	Casarão/A rquivo Luzzardi	1,00	1,00	364,00	138,12	5012,00	0,00
*29	Rua Mal. Deodoro, 1018	Casarão/A rquivo Luzzardi	1,00	0,00	307,05	296,00	4831,00	0,00
*30	Rua Mal. Deodoro, 519	Proprietári o 84134000/ Arquivo Luzzardi	1,00	0,00	257,00	92,59	3622,00	0,00
*31	Rua Gal. Osório, 970	Proprieda des /Arquivo Luzzardi	1,00	1,00	918,40	790,40	11552,00	0,00
*32	Rua Alvaro Chaves, 346	Casarão/A rquivo Luzzardi	1,00	0,00	231,25	342,93	3175,00	0,00
*33	Rua mal. Deodoro, 979	Prolar Imóveis/A	13,00	0,00	143,95	185,31	2267,00	0,00



MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
Universidade Federal de Pelotas
Pró-Reitoria de Planejamento e Desenvolvimento
Coordenação de Obras e Projetos para a Estrutura Física

		rquivo Luzzardi						
34	Rua Tiradentes, 2239	Prolar Imóveis/A rquivo Luzzardi	13,00	0,00	201,08	246,75	2726,00	1,00
*35	Rua Barão Sta Tecla, 722	Prolar Imóveis/A rquivo Luzzardi	13,00	0,00	422,82	173,95	5492,00	0,00
36	Rua Major Cícero, 350	Banco de dados/Arq uivo Luzzardi	13,00	1,00	186,00	196,00	2540,00	0,00
*37	Rua Dr. Amarante, 975	Banco de dados/Arq uivo Luzzardi	13,00	0,00	141,64	318,00	2703,00	0,00
*38	Rua D. Pedro II, 955	Banco de dados/Arq uivo Luzzardi	13,00	0,00	122,00	203,58	1780,00	1,00
*39	Rua Alm. Barroso, 2661	Banco de dados/Arq uivo Luzzardi	13,00	0,00	54,00	115,20	1021,00	0,00
*40	Rua Felix da Cunha, 768	Banco de dados/Arq uivo Luzzardi	13,00	0,00	175,00	262,30	2938,00	1,00
41	Rua Andrade Neves, 1110	Banco de dados/Arq uivo Luzzardi	13,00	0,00	318,10	190,90	2960,00	1,00
*42	Rua Mal. Deodoro, 913	Banco de dados/Arq uivo Luzzardi	13,00	0,00	229,56	312,90	3706,00	0,00
*43	Rua Felix da Cunha, 520	Banco de dados/Arq uivo	13,00	1,00	1720,00	1710,00	29835,00	1,00



MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
Universidade Federal de Pelotas
Pró-Reitoria de Planejamento e Desenvolvimento
Coordenação de Obras e Projetos para a Estrutura Física

		Luzzardi						
44	Rua Lobo da Costa, 1801	Banco de dados/Arquivo Luzzardi	13,00	0,00	968,00	1698,14	8767,00	0,00
45	Rua XV de Novembro, 553	Banco de dados/Arquivo Luzzardi	13,00	0,00	808,00	526,52	12368,00	1,00
*46	Rua Gal. Osório, 881	Prolar Imóveis/Arquivo Luzzardi	19,00	0,00	209,00	288,00	3242,00	1,00
*47	Rua Major Cícero, 454	Prolar Imóveis/Arquivo Luzzardi	19,00	0,00	129,00	76,13	1325,00	0,00
*48	Rua Barão Santa Tecla, 1086	Casarão Imóveis/Arquivo Luzzardi	19,00	0,00	400,00	331,20	5561,00	0,00
49	Rua Gal. Osório, 1180	Casarão Imóveis/Arquivo Luzzardi	19,00	0,00	163,00	380,00	3250,00	0,00
*50	Rua Lobo da Costa, 1248	Casarão Imóveis/Arquivo Luzzardi	19,00	0,00	133,00	86,00	1944,00	1,00
*51	Rua Dr. Cassiano, 270	Casarão Imóveis/Arquivo Luzzardi	19,00	0,00	315,00	45,24	2948,00	1,00
*52	Rua Gal. Osório, 1101	Ricardo Ramos/Arquivo Luzzardi	21,00	1,00	430,00	293,94	5914,00	0,00
53	Rua Santa Cruz, 2172	Ricardo Ramos/Arquivo Luzzardi	21,00	0,00	287,47	148,00	1324,00	1,00



MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
Universidade Federal de Pelotas
Pró-Reitoria de Planejamento e Desenvolvimento
Coordenação de Obras e Projetos para a Estrutura Física

*54	Rua Gal. Osório, 603	Schuch Imóveis/A rquivo Luzzardi	21,00	0,00	252,20	130,00	2083,00	1,00
*55	Rua Mal. Deodoro, 676	Schuch Imóveis/A rquivo Luzzardi	21,00	0,00	57,00	46,48	817,00	1,00
*56	Rua Mal. Deodoro, 680	Schuch Imóveis/A rquivo Luzzardi	21,00	0,00	70,00	67,90	1035,00	1,00
*57	Rua Gal. Osório, 601	Schuch Imóveis/A rquivo Luzzardi	21,00	0,00	126,10	130,00	2083,00	1,00
58	Rua Sete de Setembro, 423	Schuch Imóveis/A rquivo Luzzardi	21,00	1,00	168,00	113,71	2380,00	1,00
*59	Rua Andrade Neves, 3157	Schuch Imóveis/A rquivo Luzzardi	21,00	0,00	111,20	156,94	1152,00	0,00
*60	Rua Marcilio Dias, 1848	Schuch Imóveis/A rquivo Luzzardi	21,00	1,00	3756,07	2495,36	44212,00	0,00
*61	Rua Lobo da Costa, 1959	Fuhro Souto Imóveis/A rquivo Luzzardi	21,00	0,00	771,57	1416,20	10544,00	0,00
62	Rua Anchieta, 2687	Fuhro Souto Imóveis/A rquivo Luzzardi	21,00	0,00	319,73	566,80	6265,00	0,00
*63	Rua Mal. Floriano, 14	Pedro Trindade Imóveis/A rquivo	21,00	0,00	515,73	181,47	7133,00	1,00



MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
Universidade Federal de Pelotas
Pró-Reitoria de Planejamento e Desenvolvimento
Coordenação de Obras e Projetos para a Estrutura Física

Luzzardi								
*64	Rua Quinze de Novembro, 721 A	Imobiliária Propriedades, Cód. SC-0023, sala comercial	22,00	0,00	127,89	71,72	1801,00	1,00
65	Andrade Neves, 2410	Imobiliária Propriedades, Cód. SC-0021, sala comercial	22,00	0,00	68,78	30,60	892,00	0,00
*66	Andrade Neves, 2084	Imobiliária Propriedades, Cód. CM-85, loja comercial	22,00	0,00	390,00	220,00	5136,00	1,00
*67	Quinze de novembro, 612	Imobiliária Propriedades, Cód. CM-60, loja comercial	22,00	0,00	117,26	71,38	1606,00	1,00
68	Av. Dom joaquim, 1465	Prolar imóveis, Cód. 4637, Prédio Comercial	22,00	0,00	419,28	562,94	6330,00	0,00
*69	Av. Bento Gonçalves, 3411	Prolar imóveis, Cód. 4588, Prédio Comercial	22,00	1,00	85,80	101,03	1497,00	0,00
*70	Felix da Cunha, 468	Imobiliária	22,00	0,00	324,00	250,00	4592,00	1,00



MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
Universidade Federal de Pelotas
Pró-Reitoria de Planejamento e Desenvolvimento
Coordenação de Obras e Projetos para a Estrutura Física

		Requinte, Cód. 1414, casa comercial						
*71	D. Amarante, 1140	Imobiliári a Casarão, Cód. 17401,	22,00	1,00	203,07	230,00	1981,00	0,00
72	Pe Anchieta, 1283	Imobiliári a Casarão, Cód. 17611,	22,00	0,00	229,00	296,56	3735,00	1,00
*73	Andrade Neves, 1266	Imobiliári a Casarão, Cód. 17826,	22,00	0,00	90,19	106,25	1966,00	1,00
*74	Andrade Neves, 2316	Imobiliári a Casarão, Cód. 15155,	22,00	0,00	1207,40	763,00	6661,00	0,00
*75	Andrade Neves, 2317	Imobiliári a Casarão, Cód. 14799,	22,00	0,00	294,20	397,76	5378,00	0,00
*76	Andrade Neves, 2456	Imobiliári a Casarão, Cód. 14117,	22,00	0,00	91,00	71,40	1359,00	0,00
*77	Antonio Francisco dos Anjos, 728	Imobiliári a Casarão, Cód. 17981,	22,00	0,00	107,12	110,97	1275,00	0,00
*78	Antonio Francisco dos Anjos, 1040	Imobiliári a Casarão, Cód. 16789,	22,00	0,00	165,00	283,50	2329,00	0,00
*79	Rua Professor Araujo, 941	Imobiliári a Casarão, Cód. 14276,	22,00	0,00	240,54	109,51	3001,00	0,00
*80	Rua Professor Araujo,	Imobiliári a Casarão,	22,00	0,00	200,42	66,00	2585,00	0,00



MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
Universidade Federal de Pelotas
Pró-Reitoria de Planejamento e Desenvolvimento
Coordenação de Obras e Projetos para a Estrutura Física

1120		Cód. 15959,						
81	Rua Benjamin Constant, 1228	Imobiliári a Casarão, Cód. 16998,	22,00	1,00	71,65	34,79	609,00	0,00
*82	Av. Bento Gonçalves, 2995	Imobiliári a Casarão, Cód. 16237,	22,00	0,00	17,76	16,22	243,00	0,00
*83	Av. Bento Gonçalves, 3375	Imobiliári a Casarão, Cód. 14995,	22,00	0,00	251,60	338,79	3771,00	0,00
*84	Cassiano, 356	Imobiliári a Casarão, Cód.8030,	22,00	0,00	93,13	110,15	1627,00	1,00
*85	Santa Cruz, 1705	Imobiliári a Casarão, Cód.1575 3,	22,00	0,00	605,84	423,80	8184,00	1,00
86	Florian Peixoto, 173	Imobiliári a Casarão, Cód.1562 1,	22,00	0,00	273,13	297,39	4095,00	0,00
*87	Gonçalves Chaves, 709	Imobiliári a Casarão, Cód.1016 3,	22,00	0,00	136,00	226,30	2619,00	1,00
*88	Gonçalves Chaves, 813	Imobiliári a Casarão, Cód.1433 4,	22,00	0,00	391,00	296,64	6290,00	1,00
*89	Marcilio Dias, 1724	Imobiliári a Casarão, Cód.1528 7,	22,00	1,00	482,10	450,00	6985,00	0,00
*90	Rua Pedro Alvares Cabral 1	Imobiliári a Casarão, Cód.1436 6,	22,00	1,00	299,20	32,00	3225,00	0,00



MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
Universidade Federal de Pelotas
Pró-Reitoria de Planejamento e Desenvolvimento
Coordenação de Obras e Projetos para a Estrutura Física

*91	Santos Dumont, 571	Imobiliári a Casarão, Cód.1549 0,	22,00	0,00	395,00	405,00	4279,00	0,00
92	Santa Tecla, 411	Imobiliári a Casarão, Cód.1638 9,	22,00	0,00	144,55	163,13	2107,00	0,00
*93	Tiradentes, 1883	Imobiliári a Casarão, Cód.1376 9,	22,00	1,00	51,22	25,14	474,00	0,00
*94	Voluntários da Pátria, 451	Imobiliári a Casarão, Cód.1585 6,	22,00	0,00	182,45	300,00	3469,00	1,00
*95	Sete de Setembro, 253	Imobiliári a Fuhro Souto	22,00	1,00	1016,04	773,76	18450,00	1,00
96	Lobo da Costa, 1373	Prolar imóveis, Cód. 4614, Prédio Comercial	23,00	0,00	302,00	173,00	3971,00	1,00
*97	AV. VISCONDE DA GRAÇA, 113	Prolar imóveis, Cód. 4540, Prédio Comercial	23,00	0,00	2630,40	1800,00	31809,00	0,00
*98	Gonçalves Chaves, 955	Imobiliári a Casarão, Cód. 11770	24,00	0,00	303,90	242,25	3606,00	0,00
*99	General Osório, 508	Classifica dos Jornal Diário Popular, Fone: 8432 4275, A/C	24,00	0,00	267,00	430,68	6570,00	0,00



MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
Universidade Federal de Pelotas
Pró-Reitoria de Planejamento e Desenvolvimento
Coordenação de Obras e Projetos para a Estrutura Física

Patricia								
*10	Rua Alberto Rosa, 609	Imobiliári	25,00	0,00	300,00	300,00	3190,00	0,00
0	A	a Casarão,						
		Cód.1828						
		7						
*10	Rua Bento martins.	Imobiliári	25,00	0,00	174,51	123,30	2280,00	0,00
1	1035	a Casarão,						
		Cód.1559						
		6						
*10	Rua Quinze de	Imobiliári	25,00	0,00	298,27	1149,32	8446,00	0,00
2	Novembro, 353	a Casarão,						
		Cód.1809						
		7						
*10	Rua Marcilio Dias, 504	Imobiliári	25,00	0,00	92,10	122,00	1167,00	0,00
3		a Prolar,						
		Cód.3736						
*10	Rua Quinze de	Imobiliári	25,00	0,00	111,30	148,50	1535,00	0,00
4	Novembro, 458	a Prolar,						
		Cód.4608						
*10	Rua Andrade Neves,	Classifica	26,00	1,00	82,00	54,00	1003,00	0,00
5	2258	dos diário						
		popular_0						
		5_05_201						
		3						
*10	Rua Andrade Neves,	Classifica	26,00	0,00	142,00	32,70	1366,00	0,00
6	2470	dos diário						
		popular_0						
		5_05_201						
		3						
*10	Rua Antônio Franscico	Imobiliári	32,00	0,00	107,12	110,97	1275,00	0,00
7	dos Anjos, 756	a Casarão,						
		Cód.						
		18396						
*10	Rua Tiradentes, 1483	Imobiliári	32,00	0,00	287,00	349,20	3895,00	0,00
8		a Casarão,						
		Cód.						
		18397						
109	Rua Santos Dumont,	Imobiliári	32,00	0,00	209,19	560,08	4197,00	0,00
612		a Casarão,						
		Cód.						
		18626						



MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
Universidade Federal de Pelotas
Pró-Reitoria de Planejamento e Desenvolvimento
Coordenação de Obras e Projetos para a Estrutura Física

*11 0	Rua Miguel Barcelos, 537	Raphael Imóveis, Cód. C3008	32,00	0,00	116,67	268,50	2964,00	0,00
111	Rua Marcilio Dias, 1521	Prolar Imóveis, Cód. 4926	32,00	0,00	99,36	73,00	1108,00	0,00
112	Rua Dr. Cassiano, 399	Prolar Imóveis, Cód. 4904	32,00	0,00	138,76	82,19	2425,00	1,00
*11 3	Rua Doutor Cassiano, 348	Prolar Imóveis, Cód. 3331	32,00	0,00	57,92	34,04	774,00	1,00
*11 4	Rua Quinze de Novembro, 360	Imobiliári a Casarão, Cód.1909 5	34,00	0,00	225,90	512,60	4777,00	0,00
*11 5	Rua Felix da Cunha, 461	Imobiliári a Casarão, Cód.1905 6	34,00	0,00	263,80	277,20	4745,00	0,00
116	Telles, 616	Imobiliári a Casarão, Cód.1901 8	34,00	0,00	90,06	98,42	1784,00	0,00
*11 7	Osório, 1070	Raphael Imóveis, Cód. L- 1000	34,00	0,00	127,41	392,70	4453,00	0,00
*11 8	Santos Dumont, 572	Raphael Imóveis, Cód. L- 1032	34,00	0,00	106,00	305,92	7416,00	0,00
*11 9	Rua Santa Cruz, 2404	Prolar imóveis, cód. 4049	34,00	1,00	97,00	110,70	1451,00	0,00
*12 0	Rua Professor Araujo, 1564	Prolar imóveis, cód. 4915	34,00	0,00	257,06	336,00	3607,00	0,00
*12 1	Rua General Osório, 1203	Prolar imóveis,	34,00	0,00	341,98	119,88	1584,00	0,00



MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
Universidade Federal de Pelotas
Pró-Reitoria de Planejamento e Desenvolvimento
Coordenação de Obras e Projetos para a Estrutura Física

cód. 4591								
122	Quinze de Novembro, 252	Prolar imóveis, cód. 3399	34,00	1,00	61,71	66,99	745,00	0,00
123	Santos Dumont, 568	Imobiliári a Casarão, Cod. 19428	37,00	0,00	192,00	236,61	2154,00	0,00
*12 4	Tiradentes, 1648	Imobiliári a Casarão, Cod. 19425	37,00	0,00	219,00	233,00	2062,00	0,00
*12 5	Professor Araujo, 1005	Imobiliári a Casarão, Cod. 16910	37,00	0,00	277,00	192,20	3444,00	0,00
*12 6	Rua Quinze de Novembro, 562	Coleta de dados por Luzzardi/José Deroci Imóveis	38,00	0,00	569,15	196,35	7715,00	1,00
*12 7	Gonçalves Chaves, 656	Imobiliári a Casarão, Cod. 19143	41,00	0,00	388,70	704,00	7305,00	1,00
*12 8	Osorio, 917	Imobiliári a Casarão, Cod. 17075	43,00	0,00	144,97	212,96	1635,00	0,00
*12 9	Sete de Setembro, 360	Imobiliári a Casarão, Cod. 18757	43,00	0,00	322,03	139,13	4707,00	0,00
*13 0	Tamandaré, 410	Imobiliári a Casarão, Cod. 19146	43,00	0,00	349,36	230,30	3423,00	0,00
*13 1	Barão de Butuhy, 251	CRECI 37402-Diário	44,00	1,00	54,00	156,00	1035,00	0,00



MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
Universidade Federal de Pelotas
Pró-Reitoria de Planejamento e Desenvolvimento
Coordenação de Obras e Projetos para a Estrutura Física

		Popular						
*13 2	Tiradentes, 2440	CRECI 8069 , F. 32224479/ 99834424	44,00	0,00	40,26	54,49	778,00	1,00
133	Rua Santos Dumond, 430	Imobiliári a Casarão, Cod. 20586	48,00	0,00	78,33	104,00	1043,00	0,00
*13 4	Rua Barão de Santa Tecla, 764	Imobiliári a Casarão, Cod. 20563	48,00	0,00	367,73	666,54	6378,00	0,00
*13 5	Rua General Osório, 504	Imobiliári a Casarão, Cod. 20184	48,00	0,00	123,05	219,00	2303,00	0,00
*13 6	Rua Santa Cruz, 1428	Imobiliári a Casarão, Cod. 19533	48,00	0,00	131,20	190,85	1812,00	1,00
137	Rua Almirante Barroso, 2208	Imobiliári a Casarão, Cod. 19448	48,00	0,00	227,02	332,10	4030,00	0,00
138	Praça José Bonifácio, 107	Imobiliári a Casarão, Cod. 19360	48,00	0,00	198,17	342,00	3179,00	0,00
*13 9	Deodoro, 860	Imobiliári a Casarão, Cod. 18558	48,00	0,00	125,38	147,60	1747,00	1,00
*14 0	Gen Argolo, 518	Imobiliári a Casarão, Cod. 16179	48,00	1,00	94,68	147,92	1714,00	0,00
141	Rua Andrade Neves, 1229	Imobiliári a Casarão, Cod. 20309	50,00	0,00	570,80	589,48	11336,00	1,00



MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
Universidade Federal de Pelotas
Pró-Reitoria de Planejamento e Desenvolvimento
Coordenação de Obras e Projetos para a Estrutura Física

*14	Rua Félix Xavier da 2 Cunha, 902	Imobiliári a Casarão, Cod. 19314	50,00	0,00	79,00	86,92	1119,00	0,00
*14	Rua Sete de Setembro, 3 266	Imobiliári a Casarão, Cod. 18800	50,00	0,00	169,00	96,72	2260,00	1,00
*14	Santa Cruz, 1063 4	Imobiliari a casarão, Cód. 20725	50,00	0,00	76,30	135,60	1079,00	0,00
*14	Andrade Neves, 3803 5	Imobiliári a Casarão, Cod. 5516	55,00	0,00	146,07	287,10	2895,00	0,00
146	Rua General Osório, 1470	Imobiliári a Casarão, Cod. 6694	55,00	0,00	237,00	576,00	6356,00	0,00
*14	Rua Andrade Neves, 7 1293	Imobiliári a Casarão, Cod. 5474	55,00	1,00	257,00	90,79	1121,00	1,00
*14	Rua Gonçalves 8 Chaves, 4196	Imobiliári a Casarão, Cod. 6507	55,00	0,00	124,21	150,00	2177,00	0,00
149	Rua santos Dumont, 684	Imobiliári a Casarão, Cod. 2583	56,00	0,00	496,00	537,00	7305,00	0,00
*15	Rua Andrade Neves, 0 3288	Imobiliári a Casarão, Cod. 5989	56,00	0,00	185,31	114,66	2598,00	0,00
*15	Rua Anchieta, 1014 1	Imobiliári a Casarão, Cod. 6840	56,00	0,00	273,00	496,62	5388,00	0,00
*15	Rua Anchieta, 2321 2	Imobiliári a Casarão, Cod. 5463	56,00	0,00	52,75	74,00	1380,00	1,00
*15	Praça José Bonifácio, 3 08	Imobiliári a Petry, Cód. PR0030	56,00	1,00	88,00	104,28	1597,00	0,00
154	General Neto, 1360	Imobiliári	56,00	0,00	177,93	93,84	2457,00	0,00



MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
Universidade Federal de Pelotas
Pró-Reitoria de Planejamento e Desenvolvimento
Coordenação de Obras e Projetos para a Estrutura Física

		a Petry, Cód. PR0047						
*15	Santos Dumont, 569	Imobiliári	58,00	0,00	185,71	359,04	3727,00	0,00
5		a Casarão, Cod. 569						
*15	Parque D. Antônio	Imobiliári	58,00	0,00	268,47	114,00	4093,00	0,00
6	Zattera, 29	a Casarão, Cod. 1629						
*15	Rua Barão de Azevedo	Imobiliári	58,00	0,00	126,73	160,00	1773,00	0,00
7	Machado, 444	a Casarão, Cod. 6097						
*15	Felix da Cunha, 956	Imobiliári	58,00	0,00	214,00	488,40	4941,00	0,00
8		a Casarão, Cód.5788,						
*15	General Osório, 917	Imobiliári	58,00	0,00	108,03	212,96	1937,00	0,00
9		a Casarão, Cód.5346,						
*16	Rua Mal. Deodoro,	Imobiliári	62,00	0,00	531,42	396,32	6944,00	0,00
0	1242	a Casarão, Cod. 2814						
*16	Praça 20 de setembro,	Imobiliári	62,00	0,00	289,19	483,30	3713,00	0,00
1	234	a Casarão, Cod. 3968						
162	Rua Andrade Neves,	Imobiliári	65,00	0,00	170,90	217,80	3147,00	0,00
	2323	a Casarão, Cod. 1678						
*16	Rua Andrade Neves,	Imobiliári	65,00	0,00	178,10	71,72	2572,00	0,00
3	2460	a Casarão, Cod. 5498						
164	Av. Bento Gonçalves,	Imobiliári	65,00	0,00	62,22	95,83	996,00	0,00
	3341	a Casarão, Cod. 5362						
165	Rua Mal. Deodoro, 860	Imobiliári	65,00	0,00	125,38	147,60	2059,00	1,00
		a Casarão, Cod. 5388						
*16	Rua Voluntários da	Imobiliári	65,00	0,00	171,72	260,51	3590,00	0,00
6	Pátria, 1335	a Casarão, Cod. 5712						
*16	Rua Mal. Deodoro,	Imobiliári	65,00	0,00	222,60	222,60	2153,00	0,00
		a Petry,						



MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
Universidade Federal de Pelotas
Pró-Reitoria de Planejamento e Desenvolvimento
Coordenação de Obras e Projetos para a Estrutura Física

7 1097	Cod. PR0086							
*16 Rua Félix da Cunha, 8 909	Imobiliári a Casarão, Cod. 7759	65,00	1,00	2486,00	1720,00	28968,00	0,00	
*16 Rua Benjamin 9 Constant, 1130	Imobiliári a Casarão, Cod. 8001	65,00	1,00	87,00	84,09	734,00	0,00	
*17 Rua Andrade Neves, 0 1293	Imobiliári a Casarão, Cod. 5474	67,00	1,00	257,00	90,79	1121,00	1,00	
*17 Rua Garibaldi, 772 1	Imobiliári a Casarão, Cod. 5042	67,00	0,00	337,57	286,75	3283,00	0,00	
*17 Rua Gal. Argolo, 604 2	Imobiliári a Casarão, Cod. 7657	67,00	1,00	265,81	151,50	3874,00	0,00	
173 Rua Almirante Barroso, 2217	Imobiliári a Casarão, Cod. 7641	67,00	0,00	264,85	489,50	6774,00	1,00	
*17 Rua Felix da Cunha, 4 956	Imobiliári a Casarão, Cód.5788,	67,00	0,00	214,00	488,40	4941,00	0,00	
*17 Rua Barão de Santa 5 Tecla, 768	Imobiliári a Casarão, Cód.8460	67,00	0,00	322,10	583,83	6120,00	0,00	
*17 Rua Tiradentes, 2832 6	Imobiliári a Casarão, Cód.7417	67,00	0,00	173,42	210,00	3631,00	1,00	
177 Rua Andrade Neves, 3208	Imobiliári a Casarão, Cód.7247	67,00	0,00	297,86	492,00	6430,00	0,00	
*17 Rua Almirante 8 Barroso, 2490	Imobiliári a Casarão, Cód.6698	67,00	0,00	1156,00	216,96	2329,00	0,00	
*17 Rua Mal. Deodoro, 9 1003	Imobiliári a Casarão, Cód.8753	70,00	0,00	345,07	195,80	5353,00	0,00	
*18 Rua Marcilio Dias, 0 1724	Imobiliári a Casarão,	70,00	0,00	482,10	450,00	7986,00	0,00	



MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
Universidade Federal de Pelotas
Pró-Reitoria de Planejamento e Desenvolvimento
Coordenação de Obras e Projetos para a Estrutura Física

Cód. 2581								
*18	Rua Gal. Osório, 504	Imobiliári	70,00	0,00	123,05	219,00	2686,00	0,00
1		a Casarão, Cód. 9041						
*18	Rua Padre Anchieta,	Imobiliari	70,00	0,00	215,95	308,75	3892,00	0,00
2	2099	a Petry, Cód. PR0072						
*18	Parque D. Antônio	Raphael	70,00	0,00	519,75	259,31	8700,00	0,00
3	Zattera, 49	Imoveis, Cód. 2173						
*18	Rua Major Cícero, 350	Banco de	71,00	1,00	183,60	196,00	2996,00	0,00
4		dados/Arq uivo Luzzardi						
185	Rua Dr. Cassiano, 344	Banco de	71,00	0,00	57,92	35,04	943,00	1,00
		dados/Arq uivo Luzzardi						
*18	Rua Conde de Porto	Banco de	71,00	0,00	81,85	121,98	885,00	0,00
6	Alegre, 418	dados/Arq uivo Luzzardi						
*18	Avenida Duque de	Banco de	71,00	0,00	3502,90	7941,60	53418,00	0,00
7	Caxias, 1059	dados/Arq uivo Luzzardi						
*18	Rua Santos Dumont,	Banco de	71,00	1,00	196,03	281,98	2447,00	0,00
8	432	dados/Arq uivo Luzzardi						
*18	Praça José Bonifácio,	Banco de	71,00	1,00	88,00	104,28	1597,00	0,00
9	08	dados/Arq uivo Luzzardi						
*19	Rua Quinze de	Banco de	71,00	0,00	112,05	40,71	1910,00	1,00
0	Novembro, 704	dados/Arq uivo Luzzardi						
*19	Rua General Argolo,	Banco de	71,00	0,00	171,75	333,88	3351,00	0,00
1	984	dados/Arq						



MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
Universidade Federal de Pelotas
Pró-Reitoria de Planejamento e Desenvolvimento
Coordenação de Obras e Projetos para a Estrutura Física

		uivo Luzzardi						
*19	Avenida Domingos de 2 Almeida, 1032	Banco de dados/Arq uivo Luzzardi	71,00	0,00	371,58	677,10	3760,00	0,00
*19	Rua Rafael Pinto 3 Bandeira, 1067	Banco de dados/Arq uivo Luzzardi	71,00	0,00	100,00	150,00	1387,00	0,00
194	Rua Padre Anchieta, 2208	Banco de dados/Arq uivo Luzzardi	71,00	0,00	64,09	97,00	1185,00	1,00
*19	Rua Padre Anchieta, 5 2072	Banco de dados/Arq uivo Luzzardi	71,00	1,00	45,00	72,03	1053,00	1,00
196	Rua Fernando Osório, 916	Banco de dados/Arq uivo Luzzardi	71,00	0,00	686,75	1512,80	16470,00	0,00
*19	Rua General Osório, 7 864	Banco de dados/Arq uivo Luzzardi	71,00	0,00	162,00	216,00	2573,00	1,00
*19	Rua General Osório, 8 1203a	Banco de dados/Arq uivo Luzzardi	71,00	0,00	146,89	144,60	2752,00	0,00
*19	Rua Mal. Deodoro, 610 9	Banco de dados/Arq uivo Luzzardi	71,00	0,00	140,50	205,86	3073,00	1,00
*20	Rua Senador 0 Mendonça, 15	Banco de dados/Arq uivo Luzzardi	71,00	0,00	151,06	209,00	2488,00	0,00
201	Rua Andrade Neves, 2404	Banco de dados/Arq uivo	71,00	0,00	209,74	251,16	3996,00	0,00



MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
Universidade Federal de Pelotas
Pró-Reitoria de Planejamento e Desenvolvimento
Coordenação de Obras e Projetos para a Estrutura Física

		Luzzardi						
202	Rua Padre Anchieta, 2692	Banco de dados/Arquivo Luzzardi	72,00	0,00	279,78	181,60	5084,00	0,00
*20	Rua Marcilio Dias, 3 1393	Banco de dados/Arquivo Luzzardi	72,00	0,00	156,82	238,50	2802,00	0,00
*20	Rua Andrade Neves, 4 2156	Banco de dados/Arquivo Luzzardi	72,00	0,00	117,78	181,35	1958,00	1,00
205	Rua General Osório, 958	Casarão Imóveis/Arquivo Luzzardi	79,00	0,00	484,95	298,82	5957,00	0,00
206	Av. Ferreira Viana, 873	Mozzillo Imóveis	79,00	0,00	416,47	511,87	6698,00	0,00
*20	Rua Santos Dumont, 7 570	Requinte Imóveis	79,00	0,00	322,08	443,52	4202,00	0,00
*20	Rua Barão de Santa Tecla, 677	Panorama Imóveis	79,00	0,00	189,42	261,63	2440,00	0,00
209	Av. Ferreira Viana, 1601	Petry Imóveis	81,00	1,00	1065,22	933,12	21858,00	0,00
*21	Rua Tiradentes, 2963 0	Petry Imóveis	81,00	0,00	324,65	199,64	5527,00	1,00
*21	Rua General Osório, 1 885	Urrutia Imóveis	83,00	0,00	285,00	159,30	4597,00	1,00
212	Av. Ferreira Viana, 2980	Petry Imóveis	83,00	0,00	600,39	600,00	10360,00	0,00
*21	Rua General Osório, 3 1171	Requinte Imóveis	83,00	0,00	213,00	222,22	4287,00	0,00
*21	Rua Quinze de Novembro, 776	Requinte Imóveis	83,00	0,00	342,35	640,80	10848,00	1,00
*21	Av. Duque de Caxias, 5 1123	Requinte Imóveis	83,00	0,00	1290,00	2200,00	37878,00	0,00
*21	Av. Fernando Osório, 6 5799	Casarão Imóveis	83,00	0,00	664,55	4762,00	6604,00	0,00



MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
Universidade Federal de Pelotas
Pró-Reitoria de Planejamento e Desenvolvimento
Coordenação de Obras e Projetos para a Estrutura Física

*21	Praça Dom Antonio 7 Zattera, 321	Raphael imóveis. Cód. 368	89,00	0,00	630,07	860,00	12099,00	0,00
*21	Rua João Pessoa, 458 8	Imobiliári a Petry, Cód CA 2644	89,00	0,00	137,00	80,00	1528,00	0,00
*21	Rua General Argolo, 9 1498	Imobiliári a Petry, Cód CA 2646	89,00	0,00	180,82	87,29	2629,00	0,00
*22	Rua Mal. Deodoro, 0 1227	Imobiliári a Petry, Cód PR 0260	89,00	0,00	270,80	462,00	5244,00	0,00
*22	Rua Santos Dumont, 1 149	Imobiliári a Petry, Cód PR 0249	89,00	0,00	1517,34	796,45	27870,00	0,00
222	Av. Bento Gonçalves, 3395	Banco de dados/Arq uivo Luzzardi	91,00	0,00	952,69	299,51	13974,00	0,00
223	Av. Dom joaquim, 1041	Banco de dados/Arq uivo Luzzardi	91,00	0,00	245,49	300,00	3182,00	0,00
*22	Rua Dr. Amarante, 524 4	Banco de dados/Arq uivo Luzzardi	91,00	0,00	141,00	189,60	2874,00	0,00
225	Rua Gal. Osório, 958	Banco de dados/arq uivo Luzzardi	91,00	0,00	484,95	298,82	5957,00	0,00
*22	Rua Andrade Neves, 6 3685	Imobiliári a Petry, Cód CA 3685	104,00	1,00	773,40	774,90	11405,00	0,00
*22	Rua Félix da Cunha, 7 568	Imobiliári a Casarão,	104,00	0,00	296,48	312,46	6345,00	1,00



MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
Universidade Federal de Pelotas
Pró-Reitoria de Planejamento e Desenvolvimento
Coordenação de Obras e Projetos para a Estrutura Física

Cod. 5715								
*22	Rua Andrade Neves, 8 3803	Imobiliári a Casarão, Cod. 5516	104,00	0,00	146,07	287,10	2895,00	0,00
229	Rua Gonçalves Chaves, 773	Raphael Imóveis, Cód. 3287	104,00	0,00	226,00	386,37	8091,00	1,00
*23	Rua Santa Cruz, 2825 0	Raphael Imóveis, Cód. 1751	104,00	0,00	226,22	330,00	4435,00	0,00
231	Rua Quinze de Novembro, 958	Requinte Imóveis, cód. 101428	113,00	0,00	400,35	311,12	6805,00	0,00
*23	Av. São Francisco de Paula, 2607	Requinte Imóveis, cód. 7354	113,00	0,00	279,42	340,00	4705,00	0,00
*23	Rua Almirante Barroso, 2509	Requinte Imóveis, cód. 97472	113,00	0,00	181,00	278,10	4061,00	0,00
*23	Rua Gonçalves Chaves, 4260	Requinte Imóveis, cód. 100836	113,00	0,00	241,01	363,44	4711,00	0,00
235	Rua Santa Cruz, 1428	Requinte Imóveis, cód. 3960	113,00	0,00	131,20	190,85	2030,00	1,00
236	Rua Andrade Neves, 1137	Imobiliári a Casarão, cód. 13424	114,00	0,00	134,86	325,60	3149,00	1,00
*23	Av. Bento Gonçalves, 7 3361	Requinte Imóveis, cód. 99020	114,00	0,00	198,44	220,32	3627,00	0,00
*23	Rua Dom Pedro II, 615 8	Requinte Imóveis, cód. 98912	114,00	0,00	109,31	111,60	1813,00	1,00
*23	Rua Barros Cassal, 312	Requinte	114,00	1,00	148,25	178,27	2000,00	0,00



MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
Universidade Federal de Pelotas
Pró-Reitoria de Planejamento e Desenvolvimento
Coordenação de Obras e Projetos para a Estrutura Física

9		Imóveis, cód. 1166						
*24	Rua Uruguai, 1201	Requinte	114,00	0,00	203,57	85,80	2146,00	0,00
0		Imóveis, cód. 101118						
241	Rua Barão de Santa Tecla, 580	Requinte	114,00	0,00	291,00	410,52	5657,00	0,00
		Imóveis, cód. 101423						
*24	Rua Andrade Neves, 2 2463	Imobiliári a Proper, cód. PR0012- PRQ5	114,00	0,00	464,00	236,25	8016,00	0,00
*24	Rua Padre Anchieta, 3 1206	Imobiliári a Proper, cód. PR0012- PRQ6	114,00	1,00	103,00	56,61	888,00	1,00
*24	Rua Dom Pedro II, 813 4	Raphael	114,00	0,00	544,35	332,34	8750,00	1,00
		Imóveis, cód. 8919						
*24	Rua Santos Dumont, 5 516	Raphael	114,00	0,00	208,10	327,95	3244,00	0,00
		Imóveis, cód. 9311						
246	Rua Andrade Neves, 2179/2181	Raphael	114,00	0,00	504,21	517,00	3244,00	1,00
		Imóveis, cód. 6637						
*24	Rua Felix da Cunha, 7 468	Ruzicki	114,00	0,00	324,00	250,00	5497,00	1,00
		Corretora de Imóveis, Creci 49826						
248	Rua Dom Pedro II, 754	Anuncio	114,00	0,00	95,70	226,95	2543,00	1,00
		local, 53 98133 9299						
*24	Rua Padre Anchieta, 9 1573	Imobiliári a Casarão, cód.	114,00	0,00	35,00	32,00	714,00	1,00



MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
Universidade Federal de Pelotas
Pró-Reitoria de Planejamento e Desenvolvimento
Coordenação de Obras e Projetos para a Estrutura Física

10069								
*25	Rua Felix da Cunha,	Anuncio	114,00	0,00	196,29	144,42	3620,00	0,00
0	344	local, 53						
		98412						
		5665 3229						
		2929						
*25	Rua Gonçalves	Imobiliári	114,00	1,00	156,00	187,56	2945,00	1,00
1	Chaves, 500	a Casarão,						
		cód. 4682						
*25	Av. Bento Gonçalves,	Imobiliári	114,00	0,00	125,00	221,02	2672,00	0,00
2	3959	a Casarão,						
		cód. 3995						
253	Rua Doutor Amarante,	Imobiliári	114,00	0,00	162,00	265,98	2571,00	0,00
	575	a Casarão,						
		cód. 3830						
254	Rua Doutor Amarante,	Imobiliári	114,00	0,00	178,82	363,78	4047,00	0,00
	571	a Casarão,						
		cód. 1496						
255	Rua Mal. Deodoro, 519	Imobiliári	114,00	0,00	254,76	92,59	4491,00	0,00
		a Casarão,						
		cód.						
		14256						
*25	Rua Andrade Neves,	Imobiliári	114,00	1,00	269,39	306,46	5945,00	1,00
6	960	a Casarão,						
		cód.						
		13428						
*25	Rua Padre Felicio, 173	Imobiliári	114,00	0,00	55,35	70,20	762,00	0,00
7		a Casarão,						
		cód.						
		13212						
258	Rua Andrade Neves,	Imobiliári	114,00	0,00	375,15	437,90	7340,00	1,00
	1036	a Casarão,						
		cód.						
		10780						
259	Rua General Osório,	Imobiliári	114,00	0,00	484,95	298,82	5957,00	0,00
	958	a Casarão,						
		cód.						
		10257						
*26	Rua Arthur Hameister,	Imobiliári	114,00	0,00	260,28	300,00	5281,00	0,00
0	98	a Casarão,						
		cód.						



MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
Universidade Federal de Pelotas
Pró-Reitoria de Planejamento e Desenvolvimento
Coordenação de Obras e Projetos para a Estrutura Física

11747								
*26	Rua Marcílio Dias, 1 3005	Imobiliári a Proper, cód. PR 0060 - PRQ7	115,00	0,00	594,79	650,67	11932,00	0,00
*26	Avenida Dom Joaquim, 2 1277	Imobiliári a Proper, cód. PR 0013 - PRQ5	115,00	1,00	332,00	159,76	4915,00	0,00
263	Rua Gonçalves Chaves, 518	Imobiliári a Proper, cód. PR 0035 - PRQ5	115,00	0,00	367,19	423,28	6916,00	1,00
264	Rua Andrade Neves, 2227	Imobiliári a Proper, cód. PR 0066 - PRQ5	115,00	1,00	235,23	282,24	4190,00	1,00
265	Rua Mal. Deodoro, 1459	Imobiliári a Casarão, cód. 14336	116,00	1,00	295,00	600,00	7398,00	0,00
*26	Rua Almirante 6 Barroso, 2055	Imobiliári a Casarão, cód. 14679	116,00	1,00	240,74	267,00	3655,00	1,00
267	Rua Quinze de Novembro, 671	Imobiliári a Casarão, cód. 3613	116,00	0,00	275,40	289,90	4431,00	1,00
*26	Rua General Neto, 8 1144	Imobiliári a Casarão, cód. 10258	116,00	0,00	97,89	53,69	2633,00	1,00
*26	Rua Dom Pedro II, 9 1076	Imobiliári a Casarão, cód. 14599	118,00	0,00	185,42	262,50	2919,00	0,00
270	Rua Gal Osorio, 958	Imobiliári a Casarão,	118,00	0,00	484,95	298,82	5957,00	0,00



MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
Universidade Federal de Pelotas
Pró-Reitoria de Planejamento e Desenvolvimento
Coordenação de Obras e Projetos para a Estrutura Física

		cód.						
		10257						
*27	Rua Quinze de 1 Novembro, 372	Imobiliári a Requinte, cód. 3910	118,00	0,00	315,09	415,00	4663,00	1,00
*27	Rua Dom Pedro II, 372 2	Imobiliári a G3, Cód. PR0140- G3a	118,00	1,00	611,05	600,00	9893,00	0,00
*27	Rua Mal. Deodoro, 721 3	Oliveira Imóveis, Cód. A671	118,00	1,00	618,77	821,00	12887,00	1,00
*27	Rua Sete de Setembro, 4 360	Imobiliári a Petry, Cód PR 0476	125,00	0,00	322,03	139,13	5710,00	1,00
*27	Rua Quinze de 5 Novembro, 713	Imobiliári a Petry, Cód PR 0244	125,00	0,00	353,25	272,40	7235,00	1,00
*27	Rua Professor Araujo, 6 1371	Rafael Imóveis, Cód. 175	125,00	0,00	132,57	141,68	1969,00	0,00
*27	Rua Quinze de 7 Novembro, 753	Rafael Imóveis, Cód. 377	125,00	0,00	86,30	94,56	1471,00	1,00
278	Rua Gonçalves Chaves, 407	Rafael Imóveis, Cód. 436	125,00	0,00	262,41	322,00	5622,00	1,00
279	Rua Barão de Santa Tecla, 462	Rafael Imóveis, Cód. 4588	125,00	0,00	318,00	614,40	7978,00	0,00
280	Rua Gal Osorio, 939	Rafael Imóveis, Cód. 5979	125,00	1,00	133,09	146,49	2385,00	0,00
*28	Avenida Domingos de 1 Almeida, 123	Up Imóveis, Cód.	125,00	0,00	135,00	504,00	4194,00	0,00



MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
Universidade Federal de Pelotas
Pró-Reitoria de Planejamento e Desenvolvimento
Coordenação de Obras e Projetos para a Estrutura Física

			PR0084- UPE					
282	Rua Doutor Cassino, 150	Up Imóveis, Cód. PR0080- UPE	125,00	1,00	94,34	32,23	1664,00	1,00
*28	Rua Félix da Cunha, 3 520	Up Imóveis, Cód. PR0070- UPE	125,00	1,00	1196,16	698,10	28409,00	1,00
*28	Rua Padre Anchieta, 4 3260	Up Imóveis, Cód. PR0058- UPE	125,00	0,00	367,85	862,46	7687,00	0,00
*28	Rua Andrade Neves, 5 4161	Up Imóveis, Cód. PR0083- UPE	125,00	0,00	509,70	539,74	6818,00	0,00
286	Rua Gal. Telles, 603	Up Imóveis, Cód. PR0063- UPE	125,00	0,00	220,00	272,57	3707,00	1,00
*28	Rua Major Cícero, 358 7	Up Imóveis, Cód. PR0069- UPE	125,00	0,00	185,90	283,14	3383,00	0,00
*28	Rua Andrade Neves, 8 1224	Up Imóveis, Cód. PR0045- UPE	125,00	0,00	560,63	392,74	10394,00	1,00
*28	Rua Lobo da Costa, 9 1833	Eduardo Dias Imóveis - (53) 3025- 6064	137,00	1,00	334,73	253,61	4316,00	0,00



MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
Universidade Federal de Pelotas
Pró-Reitoria de Planejamento e Desenvolvimento
Coordenação de Obras e Projetos para a Estrutura Física

*29	Avenida Ferreira	Eduardo	137,00	0,00	267,99	396,00	4975,00	0,00
0	Viana, 1671	Dias						
		Imóveis -						
		(53) 3025-						
		6065						
291	Av. Bento Gonçalves,	Eduardo	137,00	0,00	136,80	288,00	3240,00	0,00
	4057	Dias						
		Imóveis -						
		(53) 3025-						
		6066						
*29	Avenida Doutor	Imobiliari	137,00	0,00	223,10	510,05	4661,00	0,00
2	Figueiredo	a						
	Mascarenhas, 266	Requinte,						
		Creci:						
		20305-J-						
		RS						
293	Rua Barão do Butui,	Imobiliari	137,00	1,00	72,93	95,89	1008,00	0,00
	217	a						
		Requinte,						
		Creci:						
		20305-J-						
		RS						
*29	Rua Santos Dumont,	Imobiliari	137,00	0,00	1496,00	1438,43	21483,00	0,00
4	580	a Casarão,						
		Cód. 6584						
*29	Av Herbert Hadler,	Imobiliari	137,00	0,00	2160,20	4202,46	20883,00	0,00
5	2071	a Casarão,						
		Cód. 8615						
296	Rua Quinze de	Imobiliari	137,00	0,00	204,00	452,24	4889,00	0,00
	Novembro, 869	a Casarão,						
		Cód.						
		15170						
*29	Rua Andrade Neves,	Imobiliari	137,00	0,00	185,31	114,66	2598,00	0,00
7	3288	a Casarão,						
		Cód.						
		16179						
298	Rua Goncalves	Imobiliari	137,00	1,00	473,92	483,00	9919,00	0,00
	Chaves, 4262	a Casarão,						
		Cód.						
		13847						
*29	Rua General Neto,	Imobiliari	137,00	0,00	123,93	103,51	2515,00	1,00
9	1121	a Casarão,						



MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
Universidade Federal de Pelotas
Pró-Reitoria de Planejamento e Desenvolvimento
Coordenação de Obras e Projetos para a Estrutura Física

		Cód.						
		13065						
300	Rua Santos Dumont, 504	Imobiliari a Casarão, Cód. 3212	137,00	0,00	139,00	240,30	2535,00	0,00
*30	Avenida Dom Joaquim, 1 779	Imobiliari a Casarão, Cód. 15090	137,00	1,00	356,80	420,00	9493,00	0,00
*30	Rua Padre Anchieta, 2 1481	Imobiliari a Casarão, Cód. 15091	137,00	0,00	332,35	828,36	12833,00	1,00
*30	Rua Santa Cruz, 3079 3	Imobiliari a Casarão, Cód. 2630	137,00	0,00	161,00	270,00	2879,00	0,00
304	Praça Vinte De Setembro, 270	Imobiliari a Casarão, Cód. 911	137,00	0,00	40,00	22,50	554,00	0,00
*30	Rua Quinze de 5 Novembro, 716	Imobiliari a Casarão, Cód. 5011	137,00	0,00	194,22	33,88	2909,00	1,00
*30	Rua General Osorio, 6 919	Imobiliari a Casarão, Cód. 4699	137,00	0,00	159,00	105,80	2399,00	0,00
*30	Rua Marcilio Dias, 496 7	Imobiliari a Casarão, Cód. 3771	137,00	0,00	161,00	149,27	2011,00	0,00
*30	Avenida Bento 8 Goncalves, 3361	Imobiliari a Casarão, Cód. 10646	137,00	0,00	198,44	115,20	3627,00	0,00
309	Rua Gonçalves Chaves, 452	Imobiliari a Casarão, Cód. 16952	141,00	1,00	245,98	195,94	4642,00	1,00
*31	Rua Marechal 0 Deodoro, 1194	Imobiliari a Casarão, Cód. 2918	141,00	0,00	83,00	125,00	1425,00	0,00
*31	Rua Voluntarios da 1 Patria, 987	Imobiliari a Casarão,	141,00	1,00	69,80	24,23	1225,00	1,00



MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
Universidade Federal de Pelotas
Pró-Reitoria de Planejamento e Desenvolvimento
Coordenação de Obras e Projetos para a Estrutura Física

Cód. 2919								
*31	Rua Barão de Santa	Imobiliari	141,00	1,00	324,00	334,04	4890,00	0,00
2	Tecla, 702	a Casarão, Cód. 2920						
*31	Rua Marechal	Imobiliari	141,00	0,00	579,00	419,52	8960,00	0,00
3	Deodoro, 457 a	a Requinte, Cód. 1290088						
*31	Rua Marechal Deodoro	Imobiliari	141,00	0,00	150,93	431,34	4227,00	1,00
4	da Fonseca, 654	a Requinte, Cód. 1290089						
*31	Rua Padre Anchieta,	Imobiliari	141,00	1,00	232,10	80,00	3669,00	1,00
5	1330	a Requinte, Cód. 5571						
*31	Rua Padre Anchieta,	Imobiliari	141,00	0,00	273,00	501,16	5406,00	0,00
6	1014	a Requinte, Cód. 97166						



MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
Universidade Federal de Pelotas
Pró-Reitoria de Planejamento e Desenvolvimento
Coordenação de Obras e Projetos para a Estrutura Física

ANEXO II
Memória de Cálculo



MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
Universidade Federal de Pelotas
Pró-Reitoria de Planejamento e Desenvolvimento
Coordenação de Obras e Projetos para a Estrutura Física

AVALIAÇÃO

Data de referência: 13/12/2022

Endereço: Rua Gomes Carneiro, 01 - Cafeteria no Campus Anglo - Reitoria

Município: Pelotas RS

1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Data referência	141	1 para Abril/2011 e 141 para Dezembro/2022;		13	141
Área construída (m²)	97,92	Em m²;		40,00	1.065,22
Localização_zona	0	1 para zona de comercio intensivo e 0 para outras zonas;		0	1
Unitário	24,11	Em R\$/m².		12,40	34,53

2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	23,40	24,11	24,86	-2,94%	3,11%	6,04%
Predição (80%)	20,84	24,11	28,59	-13,56%	18,58%	32,14%
Campo de Arbítrio	20,49	24,11	27,73	-15,01%	15,01%	30,00%

3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	2.291,33	2.360,85	2.434,29
Predição (80%)	2.040,65	2.360,85	2.799,53
Campo de Arbítrio	2.006,38	2.360,85	2.715,32

4. VALOR UNITÁRIO ARBITRADO 27,73

Justificativa:

5. VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 2.715,32 (dois mil, setecentos e quinze reais com trinta e dois centavos)



MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
Universidade Federal de Pelotas
Pró-Reitoria de Planejamento e Desenvolvimento
Coordenação de Obras e Projetos para a Estrutura Física

6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

Mínimo (R\$):	2.645,80
Arbitrado (R\$):	2.715,32
Máximo (R\$):	2.715,32

7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 6,04 %
Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão

COMPLETO

MODELO: Locação Café da Livraria da UFPEL

Data: 13/12/2022

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS		VARIÁVEIS	
Total da Amostra	: 316	Total	: 7
Utilizados	: 75	Utilizadas	: 4
Outlier	: 0	Grau Liberdade	: 71

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: 1/y

COEFICIENTES		VARIAÇÃO	
Correlação	: 0,90418	Total	: 0,00953
Determinação	: 0,81754	Residual	: 34526,87050
Ajustado	: 0,80983	Desvio Padrão	: 0,00495

F-SNEDECOR		D-WATSON	
F-Calculado	: 106,04247	D-Calculado	: 2,00415
Significância	: < 0,01000	Resultado Teste	: Não auto-regressão 90%

NORMALIDADE		
Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	64
-1,64 a +1,64	90	96
-1,96 a +1,96	95	100

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR

$$Y = 1 / (0,044290 + 0,484905 * 1/X_1 + -0,612439 * 1/X_2 + -0,005197 * X_3)$$



MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
Universidade Federal de Pelotas
Pró-Reitoria de Planejamento e Desenvolvimento
Coordenação de Obras e Projetos para a Estrutura Física

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

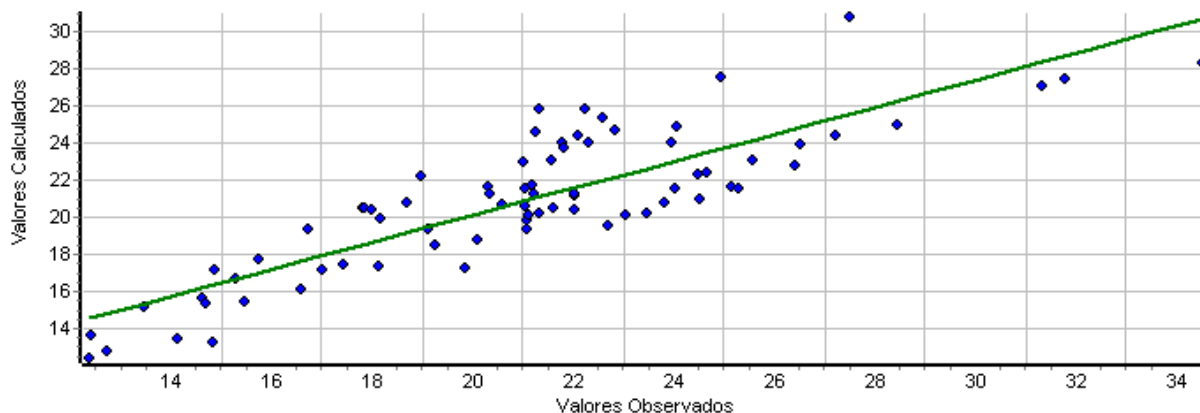
AMOSTRA	
Média	: 21,04
Variação Total	: 1473,29
Variância	: 19,64
Desvio Padrão	: 4,43

MODELO	
Coefic. Aderência	: 0,72667
Variação Residual	: 402,69
Variância	: 5,67
Desvio Padrão	: 2,38

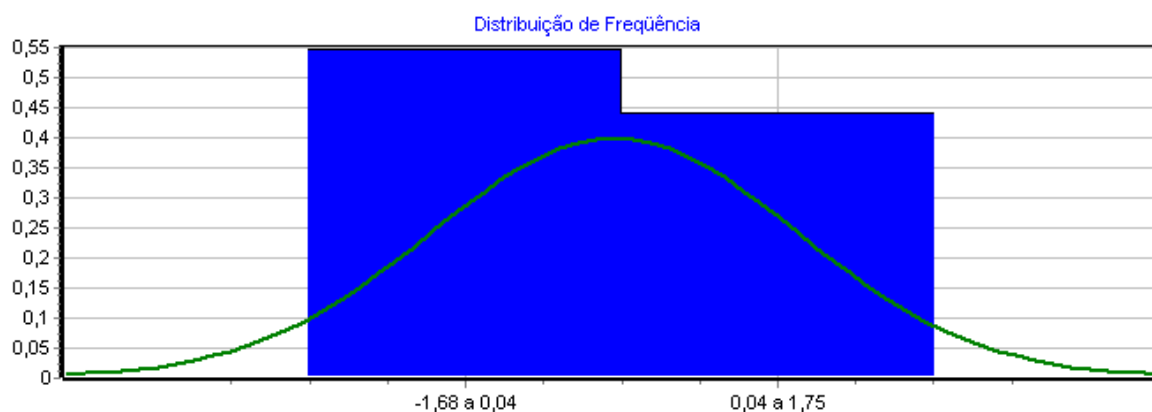


MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
Universidade Federal de Pelotas
Pró-Reitoria de Planejamento e Desenvolvimento
Coordenação de Obras e Projetos para a Estrutura Física

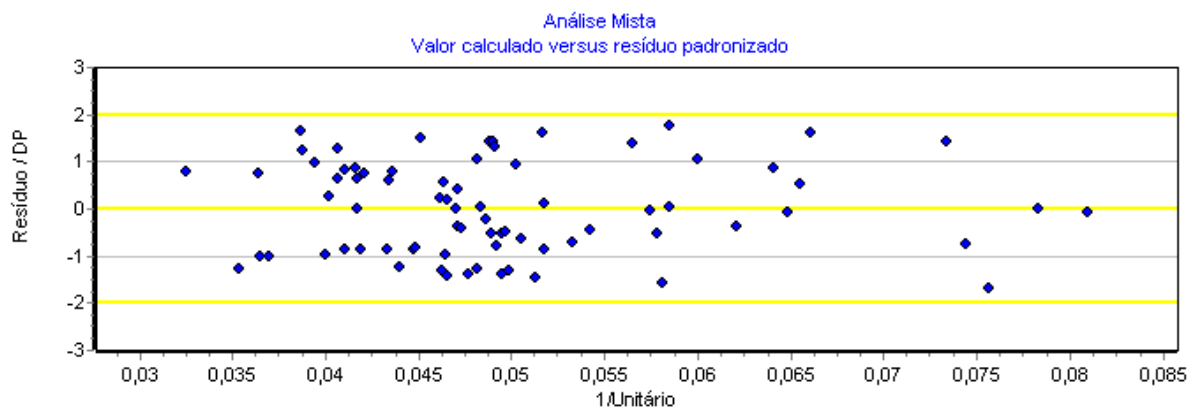
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados



DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS



MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
Universidade Federal de Pelotas
Pró-Reitoria de Planejamento e Desenvolvimento
Coordenação de Obras e Projetos para a Estrutura Física

X₁ Data referência

Mês de ocorrência do evento, referenciado da seguinte forma: Abril2011=

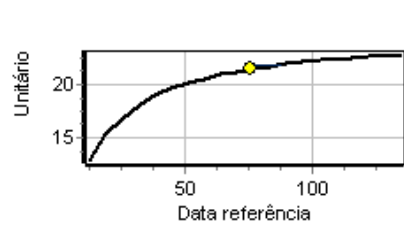
1, Janeiro2016 = 58;

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 13,00 a 141,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

10% da amplitude na média: 2,03 % na estimativa



*** Esquina**

Zero para o imóvel no meio da quadra e 1 para imóvel na esquina

Tipo: Dicotômica Isolada

Amplitude: 0,00 a 1,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

Micronumerosidade: atendida.

X₂ Área construída (m²)

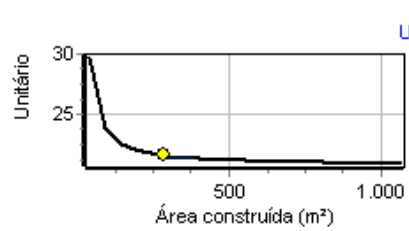
Área da edificação em m²

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 40,00 a 1065,22

Impacto esperado na dependente: Negativo

10% da amplitude na média: -1,20 % na estimativa



*** Área do terreno (m²)**

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 22,50 a 1698,14

Impacto esperado na dependente: Positivo

*** Valor Venal**

Valor venal retirado das certidões da prefeitura em UR

Tipo: Quantitativa

Amplitude: 554,00 a 21858,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

X₃ Localização_zona

Ver nas certidões da prefeitura de Pelotas. 1= zona de comercio intenso; 0= outras zonas.

Tipo: Dicotômica Isolada



MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
Universidade Federal de Pelotas
 Pró-Reitoria de Planejamento e Desenvolvimento
 Coordenação de Obras e Projetos para a Estrutura Física

Amplitude: 0,00 a 1,00

Impacto esperado na dependente: Positivo

Diferença entre extremos: 12,00 % na estimativa

Micronumerosidade: atendida.



Y Unitário

Valor unitário do imóvel, em R\$/m²;

Tipo: Dependente

Amplitude: 12,40 a 34,53

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,80983)
X ₁ Data referência	1/x	16,59	0,01	0,08532
X ₂ Área construída (m²)	1/x	-4,89	0,01	0,74923
X ₃ Localização_zona	x	-4,31	0,01	0,76330

MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Data referência	Área construída (m²)	Localização_zona	Unitário
X ₁	1/x	43	44	89	
X ₂	1/x	-6	24	50	
X ₃	x	7	-2	46	
Y	1/y	84	-29	-15	



ANEXO III

Tabela demonstrativa da pontuação atingida para o grau de fundamentação



MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
Universidade Federal de Pelotas
 Pró-Reitoria de Planejamento e Desenvolvimento
 Coordenação de Obras e Projetos para a Estrutura Física

Tabela 01. Grau de fundamentação no caso de utilização de regressão linear.

Item	Descrição	Grau					
		III	Pts	II	Pts	I	Pts
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas		Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	2	Adoção de situação paradigma	
2	Quantidade mínima de dados de mercado efetivamente utilizados	6 (k + 1), onde K é o número de variáveis independentes	3	4 (k + 1), onde K é o número de variáveis independentes		3 (k + 1), onde K é o número de variáveis independentes	
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas no local pelo autor do laudo		Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem		Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	1
4	Extrapolação	Não admitida	3	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		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 <i>per si</i> e simultaneamente, e em módulo.	



MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
Universidade Federal de Pelotas
 Pró-Reitoria de Planejamento e Desenvolvimento
 Coordenação de Obras e Projetos para a Estrutura Física

				15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável, em módulo			
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	3	20%		30%	
6	Nível de significância admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	3	2%		5%	
Pontuação atingida				15			
Grau de Fundamentação				II			

Fonte de consulta: NBR 14653-2 (2011).



MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
Universidade Federal de Pelotas
Pró-Reitoria de Planejamento e Desenvolvimento
Coordenação de Obras e Projetos para a Estrutura Física

ANEXO IV
Documentação fotográfica



MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
Universidade Federal de Pelotas
Pró-Reitoria de Planejamento e Desenvolvimento
Coordenação de Obras e Projetos para a Estrutura Física



Foto 01. Entorno do espaço para cessão onerosa em avaliação



Foto 02. Entorno do espaço para cessão onerosa em avaliação



Foto 03. Fachada da edificação onde se localiza o local em avaliação



Foto 04. Cafeteria em avaliação



MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
Universidade Federal de Pelotas
Pró-Reitoria de Planejamento e Desenvolvimento
Coordenação de Obras e Projetos para a Estrutura Física



Foto 05. Paredes externas em vidro



Foto 06. Espaço destinado para venda - paredes com divisória e em alvenaria pintadas, piso granitina e pastilhas nos pilares



Foto 07. Espaço destinado às mesas - teto em laje e instalação elétrica aparente



Foto 08. Mobiliário – mesas e cadeiras



Foto 09. Armários, balcão em inox e instalação hidráulica aparente