

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
INSTITUTO FEDERAL DE EDUCAÇÃO, CIÊNCIA E TECNOLOGIA DO SERTÃO PERNAMBUCANO
PRÓ-REITORIA DE ORÇAMENTO E ADMINISTRAÇÃO – PROAD
DIRETORIA DE ENGENHARIA E INFRAESTRUTURA - DEINF

LAUDO DE
AVALIAÇÃO

FICHA – RESUMO

IMÓVEL	Cantina do Campus Serra Talhada - PE. PE 320, KM 126, S/N, Fazenda Estreito. Bairro: Zona rural Serra Talhada-PE
OBJETIVO	Determinação do valor de locação para terceirização.
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado
ESPECIFICAÇÃO	Grau de Fundamentação: II / Grau de Precisão: I
VALOR DE AVALIAÇÃO	Valor Total Mínimo =R\$ 511,96 Médio = R\$ 584,19 Máximo = R\$ 666,61 VALOR ADOTADO: Médio - R\$ 584,19
IDENTIFICAÇÃO	Responsável p/elaboração do laudo: ENG^a. CIVIL LAIS SAMPAIO MACHADO Registro Profissional CREA: 94627-BA ART nº PE20220756232 Petrolina/PE, 15 de março de 2022.



INSTITUTO FEDERAL
Sertão Pernambucano



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
INSTITUTO FEDERAL DE EDUCAÇÃO, CIÊNCIA E TECNOLOGIA DO SERTÃO PERNAMBUCANO
PRÓ-REITORIA DE ORÇAMENTO E ADMINISTRAÇÃO – PROAD
DIRETORIA DE ENGENHARIA E INFRAESTRUTURA - DEINF

LAUDO DE AVALIAÇÃO

LAIS SAMPAIO MACHADO – CREA-BA 94627
ENGENHEIRA CIVIL REITORIA IF SERTÃO PE

1. OBJETO DA AVALIAÇÃO

O objeto da avaliação é a Cantina do Campus Serra Talhada, localizado na PE 320, KM 126, S/n, Fazenda Estreito, Zona rural, município de Serra Talhada, estado de Pernambuco.

2. FINALIDADE DO LAUDO

Este Laudo de Avaliação tem como finalidade a determinação do valor de mercado da cantina para locação. Não está descrito aqui os dados referente à água e energia, tendo em vista que serão instalados no campus, medidores individuais que serão contabilizados essas despesas. Ou seja, no valor gerado aqui, não está incluso essas despesas, sendo necessária a computação mensal das mesmas para reembolso da instituição.

3. CARACTERIZAÇÃO DO BEM AVALIADO

3.1 VISTORIA

A vistoria realizada no dia 15/02/2022, permitiu a verificação do imóvel para fins de identificação das características do mesmo, detalhadas no Anexo 1.



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
INSTITUTO FEDERAL DE EDUCAÇÃO, CIÊNCIA E TECNOLOGIA DO SERTÃO PERNAMBUCANO
PRÓ-REITORIA DE ORÇAMENTO E ADMINISTRAÇÃO – PROAD
DIRETORIA DE ENGENHARIA E INFRAESTRUTURA - DEINF

3.2 CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

Infraestrutura:

() Energia, Água, Esgoto, telefone () Energia, água, telefone
(x) Energia, água () Energia () Nenhuma

Acesso:

(x) Asfalto () Pedra Paralela () Terra Batida

Terreno

Zona	Solo	Topografia	Formato	Área (M ²)	R\$	Valor Venal (R\$)
4	2	4	1	17,15		

ZONA	1 Urbana	2 Suburbana	3 Industrial	4 Rural	5 Especial
SOLO	1 Arenoso	2 Argiloso	3 Misto		
TOPOGRAFIA	1 Plana	2 Em aclave	3 Em declive	4 Misto	
FORMATO	1 Retangular	2 Trapezoidal	3 Irregular		

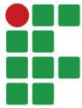
3.3 CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

O imóvel tem as características detalhadas no Memorial Descritivo apresentado no Anexo

1. Segue abaixo resumo da caracterização física:

Descrição	Área m ²	Estrutura	Vedação	Revestim ento	Pintura	Pavimet	Cobertura	Estado de conser.	Idade	Vida útil	R\$/m ²	Valor Final
Cantina	17,32	1	1	3	1	5	4	1	0	50		

Estrutura	1 Concreto	2 Concreto PM	3 Alvenaria	4 Metálica	5 Outro
Vedação	1 Tijolo	2 Tijolo comum	3 Combogó	4 Bloco	5 Divisória
	Furado			Concreto	
Revestimento	1 Chapisco	2 Reboco	3 Cerâmica	4 Outro	
Pintura	1 Látex	2 Esmalte	3 Hidracor	4 Outro	
Pavimentação	1 Cimentado	2 Concreto	3 Cerâmico	4 Madeira	5 Outro
Cobertura	1 Cerâmica	2 Fibra	3 Alumínio	4 Concreto	
		ondulada			
Estado de conserv. Idade e vida útil	1 Ótimo Anos	2 Bom	3 Regular	4 Mau	5 Valor residual



INSTITUTO FEDERAL
Sertão Pernambucano



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
INSTITUTO FEDERAL DE EDUCAÇÃO, CIÊNCIA E TECNOLOGIA DO SERTÃO PERNAMBUCANO
PRÓ-REITORIA DE ORÇAMENTO E ADMINISTRAÇÃO – PROAD
DIRETORIA DE ENGENHARIA E INFRAESTRUTURA - DEINF

4. METODOLOGIA EMPREGADA

Para o presente trabalho, utilizou-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado através das cotações fornecidas pelo campus. O laudo segue a ABNT NBR 14.653-Parte 1 (2019) - Avaliação de bens - Procedimentos Gerais e na ABNT NBR 14.653-Parte 3 (2019) Avaliação de Imóveis Rurais.

5. PESQUISA DE DADOS E VALOR OBTIDO

Foram realizadas pesquisas na região, objetivando o levantamento de elementos comparativos, ou seja, cantinas alugadas em funcionamento, dentro de instituições federais e lanchonetes alugadas na cidade de Serra Talhada visando à determinação do valor de mercado. Além desses dados, foram coletados informações de lanchonetes alugadas na região.

Para o presente caso, foi aplicado a Inferência Estatística (Regressão Múltipla) através do programa de Estatística SISDEA.

Os dados coletados seguem no Anexo 2.

O programa fornece um valor máximo e mínimo, conforme exigido pelas normas da ABNT NBR 14.653:

Mínimo: R\$ 511,96

Máximo: R\$ 666,61

Valor do aluguel (médio) = 584,19
(Quinhentos e oitenta e quatro reais e dezenove centavos)



INSTITUTO FEDERAL
Sertão Pernambucano



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
INSTITUTO FEDERAL DE EDUCAÇÃO, CIÊNCIA E TECNOLOGIA DO SERTÃO PERNAMBUCANO
PRÓ-REITORIA DE ORÇAMENTO E ADMINISTRAÇÃO – PROAD
DIRETORIA DE ENGENHARIA E INFRAESTRUTURA - DEINF

6. GRAUS DE FUNDAMENTAÇÃO E PRECISÃO

Atendendo o critério de ESPECIFICAÇÃO DAS AVALIAÇÕES - Item 9 da Norma da ABNT NBR-14653-2, o presente trabalho se enquadra no GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II consoante pontuação e exigências das tabelas 1 e 2 e no GRAU DE PRECISÃO I em função da Amplitude do intervalo de confiança de 80%, ser 79,01%, maior que 50% consoante Tabela 3 da citada Norma.

7. ENCERRAMENTO

Encerrados os trabalhos, foi redigido e impresso este LAUDO, que se compõe de folhas impressas de um só lado, todas rubricadas e a última datada e assinada.

Acompanham anexos:

Anexo I: Memorial descritivo

Anexo II: Memorial de cálculo.

Petrolina, 15 de março de 2022

LAIS SAMPAIO MACHADO
SIAPE 2329263
Engenheira civil
Reitoria- IF Sertão-PE

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
INSTITUTO FEDERAL DE EDUCAÇÃO, CIÊNCIA E TECNOLOGIA DO SERTÃO
PRÓ-REITORIA DE DESENVOLVIMENTO INSTITUCIONAL
DIRETORIA DE EXPANSÃO, REESTRUTURAÇÃO E OBRAS

ANEXO I

MEMORIAL DESCRITIVO

Nome do imóvel: CANTINA IF SERTÃO PE– CAMPUS SERRA TALHADA

1. Objetivo

Trata-se o presente memorial da descrição do espaço físico da cantina do Campus Serra Talhada para terceirização do local. A cantina possui área interna (A) de 17,15 m². O projeto abaixo demonstra a área interna da cantina.

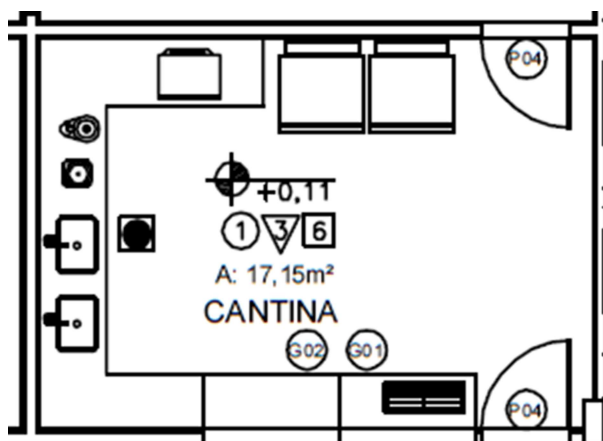


Figura 1. Planta baixa da cantina.

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
INSTITUTO FEDERAL DE EDUCAÇÃO, CIÊNCIA E TECNOLOGIA DO SERTÃO
PRÓ-REITORIA DE DESENVOLVIMENTO INSTITUCIONAL
DIRETORIA DE EXPANSÃO, REESTRUTURAÇÃO E OBRAS

2. Detalhamento dos ambientes

2.1 Parte civil:

O acesso e a saída do ambiente é por uma porta de madeira medindo 0,80 x 2,10m na cor branco neve. O piso é de granilite cor cinza, em placas de 100x100cm. As paredes são revestidas com cerâmica 20x20 cm na cor branco, do piso ao teto. O ambiente possui um balcão de atendimento em granito cinza andorinha, na parte interna possui balcão de inox com duas cubas de inox embutidas.

2.2 Instalações elétricas e hidráulicas:

O ambiente possui 07 (sete) tomadas; 04 (quatro) luminárias fechadas 2x32W com lâmpadas fluorescentes; 02 (dois) pontos de água fria para alimentação da pia da cozinha, instalados torneiras em inox e dois pontos de esgoto com sifão de pia. Todos os pontos descritos estão em perfeito funcionamento.

3. Medição individualizada

O ambiente possui medição individualizada para energia (Figura 8). Deve ser instalado um medidor para controle interno da água utilizada.

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
INSTITUTO FEDERAL DE EDUCAÇÃO, CIÊNCIA E TECNOLOGIA DO SERTÃO
PRÓ-REITORIA DE DESENVOLVIMENTO INSTITUCIONAL
DIRETORIA DE EXPANSÃO, REESTRUTURAÇÃO E OBRAS

4. Fotos



Figura 2. Área externa para atendimento



Figura 3. Área interna para atendimento



Figura 4. Bancada parte interna da cantina



Figura 5. Piso da parte interna da cantina

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
INSTITUTO FEDERAL DE EDUCAÇÃO, CIÊNCIA E TECNOLOGIA DO SERTÃO
PRÓ-REITORIA DE DESENVOLVIMENTO INSTITUCIONAL
DIRETORIA DE EXPANSÃO, REESTRUTURAÇÃO E OBRAS



Figura 6. Parte interna da cantina



Figura 7. Luminárias da parte interna da cantina



Figura 8. Medidor de energia

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
INSTITUTO FEDERAL DE EDUCAÇÃO, CIÊNCIA E TECNOLOGIA DO SERTÃO
PRÓ-REITORIA DE DESENVOLVIMENTO INSTITUCIONAL
DIRETORIA DE EXPANSÃO, REESTRUTURAÇÃO E OBRAS

ANEXO II

MEMORIAL DE CÁLCULO

Relatório Estatístico - Regressão Linear

Modelo:

AVALIAÇÃO CANTINA SERRA TALHADA

Data de referência:

Terça feira, 15 de março de 2022

Informações Complementares:

Dados do modelo:	15
Dados utilizados:	9
Variáveis do modelo:	5
Variáveis utilizadas:	5

Estatísticas:

	Regressão	Estimativa
Coef. de correlação	0,989059813	0,992516392
Coef. de determinação	0,978239314	0,985088789
Desvio padrão	0,123913209	58,31192036

Normalidade dos resíduos:

Normalidade:	[88, 100, 100]
--------------	-----------------

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
INSTITUTO FEDERAL DE EDUCAÇÃO, CIÊNCIA E TECNOLOGIA DO SERTÃO
PRÓ-REITORIA DE DESENVOLVIMENTO INSTITUCIONAL
DIRETORIA DE EXPANSÃO, REESTRUTURAÇÃO E OBRAS

Análise da variância:

Análise da Variância				
Fonte de Variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F calculado
Explicada	2,76100843	4	0,6902521	44,95443
Não explicada	0,06141793	4	0,0153545	
Total	2,82242636	8		

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

$\text{Valor total} = e^{(+5,8932 - 7,9833 / \text{Area total} + 17,9068 / \text{Quantidade de alunos} + 0,0016 * \text{Idade real} + 0,1087 * \text{Distancia ao polo valorizante})}$
--

Testes de Hipóteses:

Variável	Média	Mínimo	Máximo	Coefficiente	t	Sig(%)	transf
Area total	0,04	0,01	0,15	-7,98	-6,24	0,34	1/x
Quantidade de alunos	0,02	0,00	0,04	17,91	2,36	7,73	1/x
Idade real	12,22	5,00	25,00	0,00	0,24	82,55	x
Distancia ao polo valorizante	1,82	0,00	13,00	0,11	6,09	0,37	x
Valor total	6,18	5,02	7,21	5,89	27,51	0,01	ln(y)

SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
INSTITUTO FEDERAL DE EDUCAÇÃO, CIÊNCIA E TECNOLOGIA DO SERTÃO
PRÓ-REITORIA DE DESENVOLVIMENTO INSTITUCIONAL
DIRETORIA DE EXPANSÃO, REESTRUTURAÇÃO E OBRAS

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

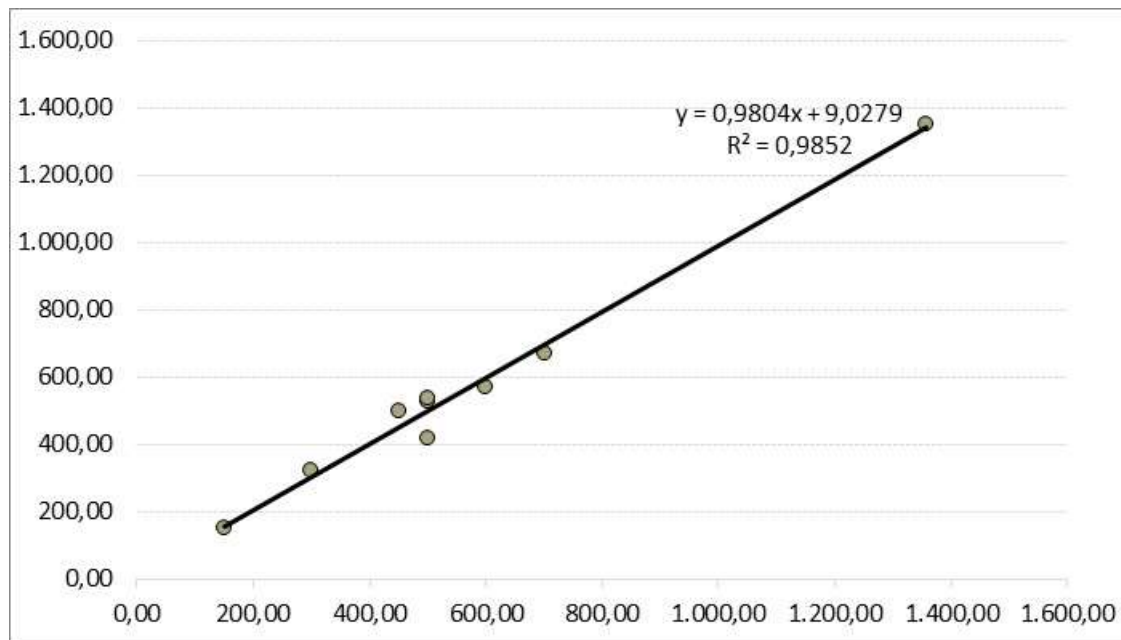
Item	Descrição	Grau	Grau	Grau	Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde 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	2
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	2
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	3
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%	2
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
INSTITUTO FEDERAL DE EDUCAÇÃO, CIÊNCIA E TECNOLOGIA DO SERTÃO
PRÓ-REITORIA DE DESENVOLVIMENTO INSTITUCIONAL
DIRETORIA DE EXPANSÃO, REESTRUTURAÇÃO E OBRAS

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	15
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo				II

Gráfico de Aderência - Regressão Linear



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
MINISTÉRIO DA EDUCAÇÃO
INSTITUTO FEDERAL DE EDUCAÇÃO, CIÊNCIA E TECNOLOGIA DO SERTÃO
PRÓ-REITORIA DE DESENVOLVIMENTO INSTITUCIONAL
DIRETORIA DE EXPANSÃO, REESTRUTURAÇÃO E OBRAS

Gráfico de resíduos - Regressão Linear

