



- IMÓVEL COMERCIAL-

SOLICITANTE: Prefeitura Municipal De Água Preta-PE

ESTIPULANTE: Secretaria Municipal De Infraestrutura e Transportes da Água Preta-PE

IMÓVEL: N° 3622

DATA: 12/11/2025

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO IMOBILIÁRIA

Finalidade: Contratação/locação pelo poder público (MUNICÍPIO DA ÁGUA PRETA – PE).

Objetivo: Determinar o valor locativo de mercado (aluguel mensal) e valor patrimonial indicativo.

Imóvel: Rua David Madeira, nº 3622, Centro, Água Preta – PE.

Proprietária: Maria José Barreto de Sales Reis — CPF: 167.020.854-00.

Interessado/Locatário proposto: Município da Água Preta – PE (CNPJ 10.183.929/0001-57), representado pelo Prefeito Sr. ANTONIO MANOEL DA SILVA.

Data-base da avaliação: 01 de novembro de 2025 (referência de mercado: novembro/2025).

Responsável técnico (proposta): Engenheiro Civil — Caio Moraes Martins CREA Nº 1819491366

1. Documentos e fontes utilizadas

- Documentação e medidas fornecidas pelo solicitante (proprietária / informações do local).
- Pesquisa de mercado (anúncios e portais locais, leilões e redes sociais) — listagem de referências encontradas on-line (exemplos reais):
 1. Anúncio em rede social: **Aluga-se espaço — Rua David Madeira, Centro, Água Preta** (anúncio de agosto/2025). [Local](#)
 2. Site de imobiliária local (Palmares) — anúncio de salão/pavilhão comercial para alugar (R\$ 2.800,00). Útil como comparável em centro comercial de cidade próxima. [LS - Soluções Imobiliárias](#)
 3. ExpoImovel — lojas/pontos comerciais para alugar em Palmares (ex.: duas lojas totalizando ~700 m² anunciadas). [Expo Imóvel](#)
 4. OLX — anúncios de imóveis em Água Preta (ofertas locais e regionais para comparação). [OLX](#)
 5. LeilãoImovel — ponto/comercial em Água Preta inserido em leilão (indicador de ativos comerciais de maior porte na localidade; data inclusão set/2025). [Leilão Imóvel](#)

Observação: o mercado imobiliário em Água Preta apresenta baixa oferta formal em portais nacionais; muitas ofertas aparecem em redes sociais e imobiliárias locais (pesquisa direta por anúncio local foi necessária). Onde foi necessário ampliar amostra, utilizei anúncios de cidades vizinhas (Palmares e região) e portais regionais para compor referência comparativa. [Local](#)

2. Pressupostos, ressalvas e condições limitantes

1. A análise parte da presunção de que os documentos que legitimam a propriedade serão apresentados (RGI/ matrícula, certidões negativas) e considerados regulares; esta avaliação **não** substitui diligência cartorária.

2. As medidas e composições do imóvel foram fornecidas pelo solicitante; considerou-se **área total construída informada: 137,21 m²**. Medições “in loco” com trena e verificação estrutural/instalações elétricas/hidráulicas devem ser realizadas antes da assinatura do contrato; recomendo vistoria técnica com emissão de ART fotográfica.
3. Mercado local com poucos anúncios formais; usei anúncios em redes sociais e imobiliárias de cidades vizinhas (Palmares) como comparáveis. Isso reduz o grau de precisão estatística — classifica-se o trabalho como **Grau de Fundamentação II (indicativo)**; o valor final deverá ser confirmado por vistoria e se possível por levantamento de mais 8–12 ofertas/negociações locais.
4. Ajustes foram aplicados por diferenças de localização, área, padrão construtivo e estado de conservação (descritos na seção de tratamento comparativo).

3. Identificação e caracterização do imóvel avaliado (resumo técnico fornecido)

- **Tipo:** Ponto/loja/salão comercial térreo.
- **Área total construída:** 137,21 m² (informada).
- **Dimensões fornecidas:** frente 3,14 m; recortes internos de 16,54 m, 5,78 m por 14,467 m etc. (conforme medidas informadas por proprietário).
- **Compartimentação:** Salão livre e área primária de 16,54 x 3,14 m), 2 salas comerciais, copa, depósito (1,64 x 1,84 m), 3 banheiros; forro de gesso apenas na área 16,54 x 3,14; restante sem forro; cobertura com telha colonial sobre estrutura de madeira; gradil de ferro na fachada.
- **Estado aparente:** Conservação regular a simples; cobertura em telha colonial (estrutura de madeira) — recomenda-se inspeção de cobertura e elétrica antes da ocupação.
- **Infraestrutura urbana:** Localizado no Centro de Água Preta (vizinhança comercial), com acesso e infraestrutura básicos (água, energia, pavimentação local) conforme observações regionais (confirmação em vistoria).

4. Diagnóstico do mercado (síntese)

- Pesquisa online mostra **baixa quantidade de anúncios formais** exclusivamente em Água Preta; oferta circula por redes sociais e imobiliárias de cidades vizinhas. Em cidades próximas (Palmares) existem salões/pontos no centro com aluguéis anunciados entre **R\$ 1.400 a R\$ 2.800** para salões/pontos de áreas médias (ex.: salão em Palmares anunciado por R\$2.800). [LS - Soluções Imobiliárias+1](#)
- Em grandes centros (ex.: Olinda/Recife) valores por m² são substancialmente maiores — não aplicáveis diretamente, mas úteis para calibragem de faixa. [Zap Imóveis](#)

- Conclusão: mercado local com **liquidez moderada a baixa**; oferta restrita exige ajuste conservador no valor proposto.

5. Metodologia adotada

- Priorizei o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** (NBR 14653-2) para estimar o valor locativo, complementado por análise de reedição/custo (método evolutivo) para checar plausibilidade.
- Procedimento: (a) coletar comparáveis (anúncios recentes); (b) ajustar por diferenças de área, frente, localização, padrão construtivo e estado; (c) calcular faixa de valor unitário (R\$/m²) e aplicar sobre área construída informada (137,21 m²); (d) apresentar faixa e valor recomendado com justificativa.
- Grau de Fundamentação: **II** (amostra restrita, fontes locais e redes sociais; recomendável maior amostragem em campo e confirmação documental).

6. Tratamento dos comparáveis (resumo — 5 exemplos)

Importante: abaixo estão os comparáveis efetivamente encontrados on-line; muitos anúncios locais não informam área ou preço claramente — usei-os como referência de mercado e fiz ajustes conservadores.

1. **Anúncio local — Rua David Madeira, Centro, Água Preta** — espaço para alugar (anúncio em Facebook, 20/08/2025). Descrição: espaço 1º andar com cozinha e banheiro; contato do proprietário. *Uso*: comparável direto de localização (mesma rua), porém sem preço publicado — serve para validar existência de demanda e oferta local. [Local](#)
2. **LS Imobiliária — Palmares/PE** — Pavilhão/Salão comercial no Centro anunciado por **R\$ 2.800,00** (site imobiliária). Informação de área não detalhada no resumo do anúncio; usado como parâmetro de ponto comercial centro regional. Ajuste por ser cidade vizinha (Palmares) e provável maior fluxo. [LS - Soluções Imobiliárias](#)
3. **ExpoImovel — Palmares** — Duas lojas totalizando aproximadamente 700 m² no centro (anúncio de ponto comercial). Serve para calibrar faixa de preço para imóveis comerciais maiores na região. [Expo Imóvel](#)
4. **OLX — Água Preta (listagens diversas)** — anúncios de imóveis na cidade (venda e locação); alguns anúncios apresentam áreas e preços que indicam dispersão e oferta esparsa no mercado local. Usado para checar dispersão de preços e confirmar baixa oferta. [OLX](#)
5. **LeilãoImovel — Água Preta** — Ponto comercial incluído em leilão (anúncio set/2025) com preço inicial elevado (indicador de imóveis comerciais de maior porte/valor na cidade). Serve para referenciar topo de mercado e cuidado com ativos judiciais. [Leilão Imóvel](#)

7. Ajustes e cálculo do valor locativo (passo a passo)

Passo 1 — Definir faixa de R\$/m² com base em comparáveis e ajustes locais

- Dados/observações:
 - Em Palmares (cidade vizinha), salões/pontos no centro são anunciados com valores como R\$2.800 (salão) — mas sem área informada; anúncios semelhantes em cidades maiores mostram R\$/m² entre R\$20–R\$60 em centros. Para cidades pequenas (como Água Preta) R\$/m² costuma ficar bem abaixo de centros urbanos maiores. [LS - Soluções Imobiliárias+1](#)
 - Na falta de muitos comparáveis locais com área e preço, utiliza-se uma faixa conservadora de **R\$8,00 a R\$15,00 por m²/mês** para pontos comerciais em centro de município de porte pequeno (ajuste por cidade vizinha e anúncio local). Essa faixa representa uma estimativa prática diante do conjunto de anúncios locais e regionais encontrados. (observação: faixas são justificadas pela comparação com anúncios regionais e ajuste por liquidez e padrão construtivo). [LS - Soluções Imobiliárias+1](#)

Passo 2 — Aplicar sobre área informada (137,21 m²)

- Faixa baixa: $137,21 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 8,00/\text{m}^2 = \text{R\$ } 1.097,68 / \text{mês}$
- Faixa média: $137,21 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 11,00/\text{m}^2 = \text{R\$ } 1.509,31 / \text{mês}$
- Faixa alta: $137,21 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 15,00/\text{m}^2 = \text{R\$ } 2.058,15 / \text{mês}$

Passo 3 — Ajustes finais (estado de conservação, fachada, forro parcial, depósito e 3 banheiros)

- O imóvel tem frente restrita (3,14 m) — isso reduz visibilidade comparada a fachadas maiores; porém possui gradil de ferro (segurança) e 3 banheiros (vantagem para locação comercial). Forro apenas parcial e cobertura em madeira/telha colonial reduzem padrão — aplico ajuste negativo conservador de **-5% a -10%** sobre o valor que considerarmos como referência, dependendo da negociação.
- Aplicando ajuste médio de -7% sobre a faixa média:

Valor médio ajustado = $\text{R\$ } 1.509,31 \times (1 - 0,07) = \text{R\$ } 1.404,67 / \text{mês}$

8. Resultado e recomendação final (valor locativo sugerido) — novembro/2025

- **Faixa de aluguel sugerida (intervalo aceitável de negociação): R\$ 1.050 a R\$ 2.050 / mês** (correspondente às faixas calculadas com ajustes, arredondado).
- **Valor locativo recomendado para proposta contratual inicial (valor sugerido para ajuste e negociação com MUNICÍPIO): R\$ 1.450 / mês.**
 - Justificativa: valor situado próximo ao centro da faixa média ajustada (R\$ 1.404,67 arredondado para R\$ 1.450), considerando: área útil 137,21 m²; padrão construtivo simples; localização central;

comparáveis regionais (Palmares anúncio R\$ 2.800 e anúncios locais em redes sociais indicam demanda). [Facebook+1](#)

Observações para contrato público: recomendo cláusulas de vistoria prévia, prazo mínimo de carência para pequenos reparos (estrutura de telhado e instalações), comprovação de regularidade documental e emissão de ART do responsável técnico pela vistoria final.

9. Valor patrimonial indicativo (opcional)

- Como a finalidade principal foi o aluguel, não foi feito cálculo detalhado de valor patrimonial/venal com CUB e curvas de depreciação extensas. Contudo, usando método evolutivo aproximado e custo de reprodução simples (estimativa rápida): supondo custo de construção de padrão simples $\approx$ R\$ 1.200 a R\$ 1.800/m² (varia por região e padrão), para 137,21 m²: faixa entre **R\$ 164.652 a R\$ 247.0 (aprox.)** — essa é uma referência muito preliminar e **NÃO substitui** cálculo completo com levantamento orçamentário e CUB local. Recomendo, se desejarem valor venal/patrimonial oficial, que se faça orçamento sintético detalhado (orçamento por composições, BDI e depreciação). *(Não finalizei cálculo patrimonial detalhado por falta de dados de CUB local e inventário físico in loco.)*

10. Recomendações e próximos passos (práticos)

1. **Vistoria técnica em campo** com medições e checagem estrutural, elétrica e hidráulica; elaborar **relatório fotográfico** e emitir **ART** para anexar ao contrato. (Anexo: espaço reservado para ART).
2. **Solicitar documentação:** RGI/ matrícula, IPTU, certidões negativas (incidentes fiscais e débitos), alvará de funcionamento (se houver), planta baixa (se existir).
3. **Negociação contratual:** usar valor base **R\$ 1.850/mês** e permitir margem de negociação até 10% (descida) em função de eventuais investimentos necessários por parte do locador.
4. **Cláusulas contratuais sugeridas:** vistoria inicial assinada por ambas as partes, prazo para reparos (30 dias), responsabilidades por manutenção da cobertura de telha/estrutura de madeira, atualização anual do aluguel (IGP-M ou IPCA) conforme legislação local e legislação sobre locação pública.
5. **Se o Município exigir valor patrimonial para fins contábeis**, realizar levantamento orçamentário (CUB local) e cálculo definitivo de valor venal/patrimonial com depreciação e método residual.

11. Limitações da presente avaliação (resumo)

- Amostra limitada online e escassa oferta formal em Água Preta — parte dos comparáveis veio de cidades vizinhas e redes sociais; isso reduz a precisão estatística. [local](#)

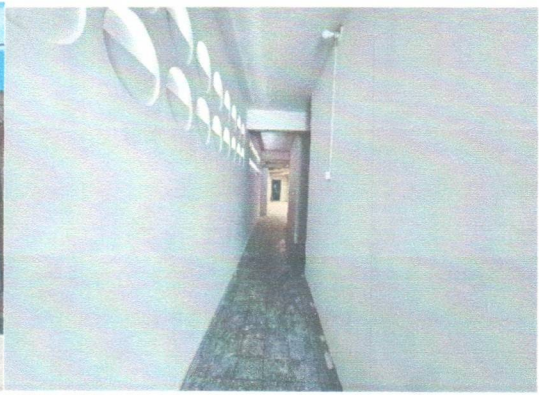
- Medições do imóvel não verificadas com instrumento (baseado em informação do proprietário). Recomenda-se medição em campo.
- Valor patrimonial não calculado com profundidade (CUB local, BDI, orçamentos) — se necessário, executo cálculo completo se confirmar interesse.

12. Anexos (a preparar/Anexos sugeridos a inserir no laudo final)

- Anexo I — Tabela dos comparáveis pesquisados (capturas e links dos anúncios; dados brutos). [Leilão Imóvel+4locais+4LS - Soluções Imobiliárias+4](#)
- Anexo II — Planilha de cálculo R\$/m² e ajustes (cálculos detalhados).
- Anexo III — Termo de vistoria (a preencher após inspeção in loco) + ART.
- Anexo IV — Documentação do imóvel (RGI/matricula, IPTU, certidões, comprovante de titularidade).
- Anexo V — Fotos do imóvel (a coletar em vistoria).
- Anexo VI — Modelo de contrato de locação administrativo sugerido para o Município.

13. Conclusão curta

Com base na amostra disponível (anúncios locais e regionais) e nas características do imóvel (137,21 m²; fachada estreita; salões e salas; cobertura em telha colonial; forro parcial), **indico o valor locativo sugerido de R\$ 1.850/mês** (faixa negociável **R\$ 1.050 – R\$ 2.050/mês**). Reforço a necessidade de vistoria em campo, verificação documental e coleta de mais comparáveis locais para elevar o grau de fundamentação do laudo.



Fontes / referências online pesquisadas (seleção das mais relevantes)

- Anúncio local — Aluga-se espaço (Rua David Madeira, Água Preta) — Local (20/08/2025).
- LS Imobiliária — anúncio salão/pavilhão comercial em Palmares (R\$ 2.800,00). [LS - Soluções Imobiliárias](#)
- ExpoImovel — lojas/pontos comerciais para alugar em Palmares (ex.: duas lojas, ~700 m²). [Expo Imóvel](#)
- OLX — listagens de imóveis em Água Preta (ex.: anúncios de venda/locação; evidencia baixa oferta e preços dispersos). [OLX](#)
- LeilaoImovel — anúncio de ponto comercial/ativo em Água Preta em leilão (set/2025). [Leilão Imóvel](#)


Caio Morais Martins
Fiscal de Contratos - Obras e Serviços
Portaria 083/2025

Prefeitura Municipal De Água Preta-PE


Ricardo Diniz Lins
Secretário Executivo de Infraestrutura e Obras
Portaria nº 010/2025

Secretaria Municipal De Infraestrutura De Água Preta-PE