



PREFEITURA MUNICIPAL DE PRESIDENTE KENNEDY
 ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
 DECRETO Nº 072, DE 24 DE SETEMBRO DE 2020

DESIGNA COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE BENS
 MÓVEIS E IMÓVEIS DO MUNICÍPIO E CÁLCULO
 DE VALOR LOCATÍCIO DE IMÓVEIS E DA
 OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O MUNICÍPIO DE PRESIDENTE KENNEDY, ESTADO DO ESPÍRITO SANTO, por meio do Chefe do Poder Executivo, no uso de suas atribuições, que lhe são conferidas pelo artigo 67, Inciso VI da Lei Orgânica do Município, e com fulcro no art. 37, caput, da Constituição Federal e considerando o disposto no Decreto Municipal nº 15, de 8 de março de 2010,

DECRETA

Art. 1º, Designa os membros para comporem a Comissão de Avaliação de Bens Móveis do Município e cálculo de valor locatício de imóveis com as atribuições pertinentes ao que dispõe o Decreto Municipal nº 15, de 8 de março de 2010.

- I - Presidente: Ruy Candido Athayde;
- II - Membro: Lutz Fernando Busato Barros;
- III - Membro: Vanderson de Souza Bayer.

Parágrafo Único. Os servidores designados não farão jus a qualquer remuneração extraordinária e/ou gratificação.

Art. 2º Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário, em especial o Decreto nº 036, de 31 de maio de 2016.

Presidente Kennedy - ES, 24 de setembro de 2020.

Decreto 072 2020

Publicado na forma do Art. 69 da Lei Orgânica Municipal, com redação dada pelo Decreto nº 007, de 20/03/2013.

Em: 24.09.2020

Servidor: [Assinatura]

Dorlei Pontão da Cruz
 Prefeito Municipal em Exercício



PROTOCOLO CÂMARA P.K.
 Nº 002054/2020
 25/09/2020 - 13:55:15
 PREFEITURA MUN. PRES. KENNEDY-ES
 DECRETO Nº 072/2020

RUA ÁTILA VIVACQUA, N.

Verificado em: 25/09/2020

Por publicação no Diário Oficial do Município, em 25/09/2020, às 13h55min.

Assinatura: [Assinatura]



MUNICÍPIO DE PRESIDENTE KENNEDY
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO

DECRETO Nº 022, DE 30 DE ABRIL DE 2024

CERTIDÃO
Certifico que
Foi publicado na forma do Art. 69 da Lei Orgânica Municipal com redação dada pela emenda nº 6,
De 09/05/2019.
Data: 30/04/2024
Servidor(a):
Câmara Municipal de Presidente Kennedy

ALTERA O DECRETO Nº 72/2020 QUE DESIGNA COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE BENS MÓVEIS E IMÓVEIS DO MUNICÍPIO E CÁLCULO DE VALOR LOCATÍCIO DE IMÓVEIS E DÁ OUTRAS PROVIDÊNCIAS.

O PREFEITO MUNICIPAL DE PRESIDENTE KENNEDY, Estado do Espírito Santo, no uso de suas atribuições legais conferidas no art. 67, inciso VI da Lei Orgânica do Município e considerando o teor do Processo Administrativo nº 10.195/2024,

DECRETA

Art. 1º. Altera o Decreto nº 72, de 24 de setembro de 2020, que designa membros para compor a Comissão de Avaliação de Bens Móveis e Imóveis do Município e Cálculo de Valor Locatício, passando a vigorar com a seguinte redação:

Art. 1º.

III - Membro: Jorge Barreto Ramos.

Art. 2º. Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogando as disposições em contrário.

Presidente Kennedy/ES, 30 de abril de 2024.

CERTIDÃO
Decreto nº 022, de 30
de abril de 2024
Publicado na forma do Art. 69 da Lei Orgânica Municipal
com redação dada pela Emenda nº 6 de 09/05/2019.
Em: 30/04/2024
Servidor: ZBS/De

Dorlei Fontão da Cruz
Prefeito Municipal

Luiz Fernando Buzato Ramos
Secretário Municipal





PREFEITURA MUNICIPAL DE PRESIDENTE KENNEDY
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE BENS MÓVEIS E IMÓVEIS
CÁLCULO DE VALOR LOCATÍCIO DE IMÓVEIS

Processo: 32396/2025

Assunto: Avaliação de valor para locação de um bem imóvel.

Requerente: Secretaria Municipal de Saúde.

Objetivo: Atender a Unidade Básica de Saúde na Comunidade de Santa Lúcia.

Imóvel: Localizado na Localidade de Santa Lucia, Zona Rural, Presidente Kennedy/ES

Área Aproximada: 118,67 m²

Proprietário (a): Lucas Gomes da Silva

Residência Padrão Médio

Existem alguns métodos empregados para fazer a avaliação de um imóvel para locação. Dentre estes métodos, os dois mais empregados no mercado imobiliário são:

- MÉTODO COMPARATIVO DIRETO COM HOMOGENIZAÇÃO POR FATORES (NBR-14653-1:2019):

São verificados imóveis semelhantes em localidades próximas a do imóvel em questão e, a partir daí, comparativamente, é definido o valor de mercado para o aluguel. Este método é o mais praticado no ramo imobiliário e normalmente é o que apresenta o valor mais próximo do valor de mercado.

- MÉTODO DE RENDA (NBR-14653-2:2011):

Define o valor do aluguel como sendo uma porcentagem do valor de venda do imóvel. É simples de se aplicar, mas dependendo da oferta e procura na região em questão, não conduz a valores competitivos e praticáveis no mercado. Dado o estado embrionário de desenvolvimento de nosso município, pela inexistência de imobiliárias no mercado, pela escassez de imóveis semelhantes alugados em localidades próximas, para análise do presente processo adotarei o método de renda.

SIDNEI CHAVES
Fiscal de Arrecadação e Consumo
Matrícula 8484

Rua Átila Vivácqua, nº 79 – Centro – Presidente Kennedy – ES
C.E.P. 29.350-000 Telefax: (28) 3535-1900
C.G.C. 27.165.703/0001-26

Ruy Candido Athayde
Engenheiro Civil
CREA 6134-D/PC



PREFEITURA MUNICIPAL DE PRESIDENTE KENNEDY
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE BENS MÓVEIS E IMÓVEIS
CÁLCULO DE VALOR LOCATÍCIO DE IMÓVEIS

Analisando o valor de venda do imóvel, temos: Área aproximada da edificação: 118,67 m².

Residência padrão médio, executado em alvenaria de tijolos cerâmicos, estrutura de concreto armado, com esquadrias de madeira e vidro, fachada com massa grossa desempenada, pintura aparentemente em tinta acrílica nos ambientes internos e externos, banheiro com louças sanitárias e box em vidro de segurança, cozinha com pia e bancada em granito e revestimento até ao teto, área de serviço com tanque em fibra, e cobertura em laje de concreto com forro do tipo PVC em alguns ambientes. Habitação com 03 (três) quartos, cozinha, sala, banheiro, varanda e área de serviço.

Custo unitário de construção, Residência padrão médio no Estado do Espírito Santo: R\$ 2.806,44 /m² (dois mil e oitocentos e seis reais e quarenta e quatro centavos) o metro quadrado. Fonte: **TCPOweb PINI - Custos Unitários PINI de Edificações (R\$/m²) – setembro-2025.**

Considerando a idade da residência e seu estado de conservação, podemos calcular um percentual referente à depreciação decorrente do uso do imóvel. Para tanto, empregarei o método de "Ross", baseado na vida útil provável (vida econômica) e na idade aparente, calculado pela fórmula: $D = 1/2 (I/U + I^2/U^2)$, onde D é o percentual depreciado (a ser descontado), I é a idade aparente e U é a vida útil.

Na residência avaliada, vou considerar uma vida útil de 75 anos (U=75) e uma idade **aparente** de 46 anos (I=46), embora não seja esta a idade real do imóvel, mas pelo seu estado de conservação, resultando em uma depreciação de: $D = 1/2 (46/75 + 46^2/75^2) = 0,494755$ (depreciação de 49,4755%).

SIDNEI CHAVES
Fiscal de Arrecadação e Consumo
Matrícula 848

Ruy Candido Athayde
Engenheiro Civil
CRS 61.449-7



PREFEITURA MUNICIPAL DE PRESIDENTE KENNEDY
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE BENS MÓVEIS E IMÓVEIS
CÁLCULO DE VALOR LOCATÍCIO DE IMÓVEIS

Calculando primeiramente o custo para construção do imóvel, temos:
 $118,67 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.806,44 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 333.040,23$ (trezentos e trinta e três mil e quarenta reais e vinte e três centavos). Quando nova.

Considerando a idade, seu estado de conservação, temos: $\text{R\$ } 333.040,23 - 49,4755\% = \text{R\$ } 168.266,91$ (cento e sessenta e oito mil e duzentos e sessenta e seis reais e noventa e um centavos).

Considerando um lucro razoável de 15% para a venda, temos:
 $\text{R\$ } 168.266,91 + 15\% = \text{R\$ } 193.506,95$ (cento e noventa e três mil e quinhentos e seis reais e noventa e cinco centavos). Sendo este o "valor de venda".

Pelo método de renda, definido anteriormente, podemos admitir uma "taxa de atratividade" de 0,8 % (zero vírgula oito por cento), pela localização. Assim, finalmente, temos: $\text{R\$ } 193.506,95 \times 0,8 \% = \text{R\$ } 1.548,05$ (um mil e quinhentos e quarenta e oito reais e cinco centavos).

Presidente Kennedy/ES, 20 de outubro de 2025.

*Ruy Candido Athayde
Engenheiro Civil
CRM 6134-D/ES*
RUY CANDIDO ATHAYDE
PRESIDENTE

SIDNEI CHAVES
SIDNEI CHAVES
Fiscal de Arrecadação e Consumo
Matrícula: 848

SIDNEI CHAVES
MEMBRO

Jorge Barreto Ramos
Jorge Barreto Ramos
Fiscal de Obras e Postura
Matrícula nº 20

JORGE BARRETO RAMOS
MEMBRO

32396125

27
64



PREFEITURA MUNICIPAL DE PRESIDENTE KENNEDY
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE BENS MÓVEIS E IMÓVEIS
CÁLCULO DE VALOR LOCATÍCIO DE IMÓVEIS

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

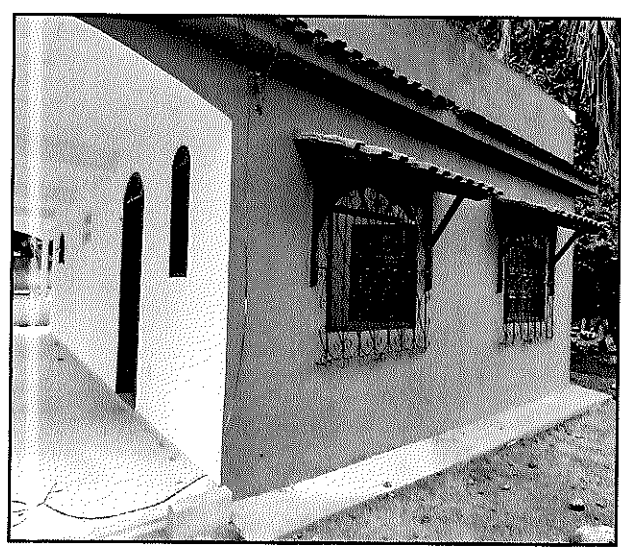


Foto 1. Fachada posterior do imóvel.

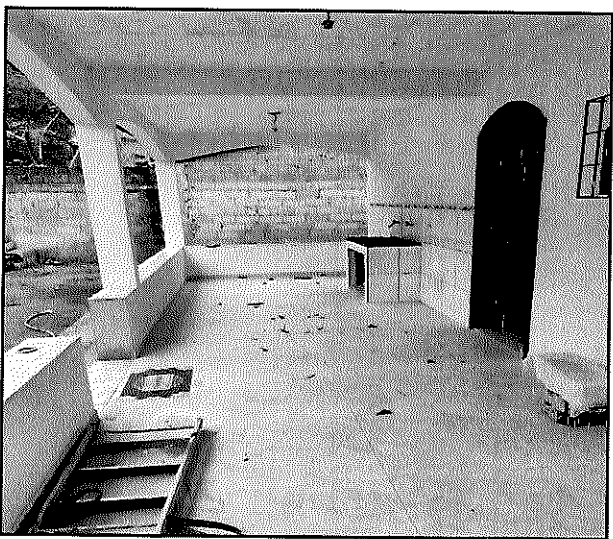


Foto 2. Varanda frontal.

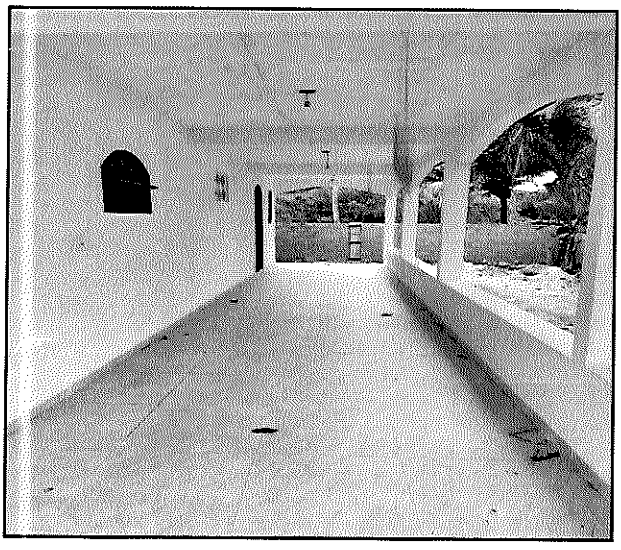


Foto 3. Varanda lateral esquerda.



Foto 4. Cozinha.

SIDNEY CHAVES
Fiscal de Arrecadação e Consumo
Matrícula: 848

Ruy Cesário Athayde
Engenheiro Civil
CPF: 6134-D/ma

323% 122

28
9



PREFEITURA MUNICIPAL DE PRESIDENTE KENNEDY
ESTADO DO ESPÍRITO SANTO
COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE BENS MÓVEIS E IMÓVEIS
CÁLCULO DE VALOR LOCATÍCIO DE IMÓVEIS

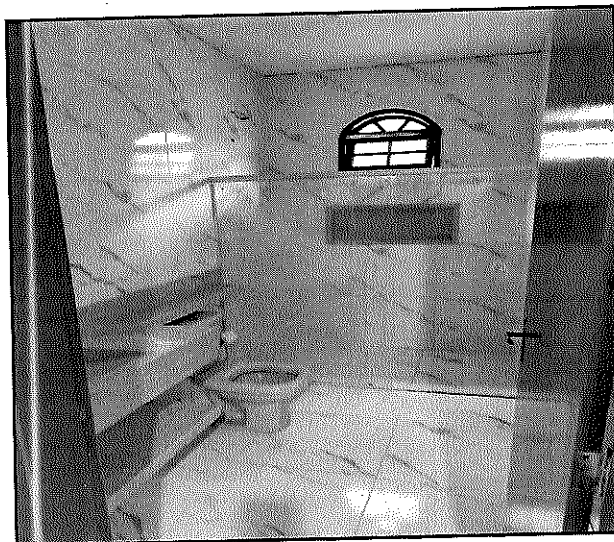


Foto 5. Banheiro.

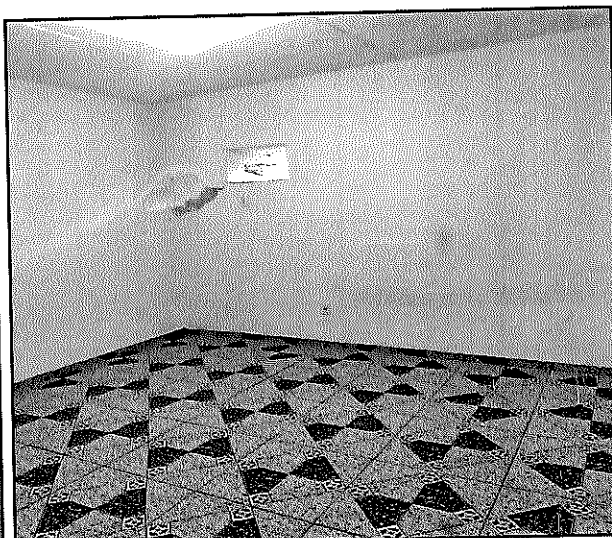


Foto 6. Quarto.

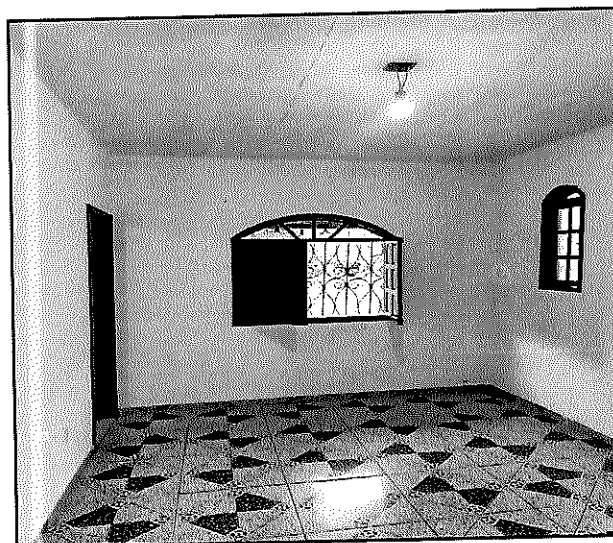


Foto 7. Sala.

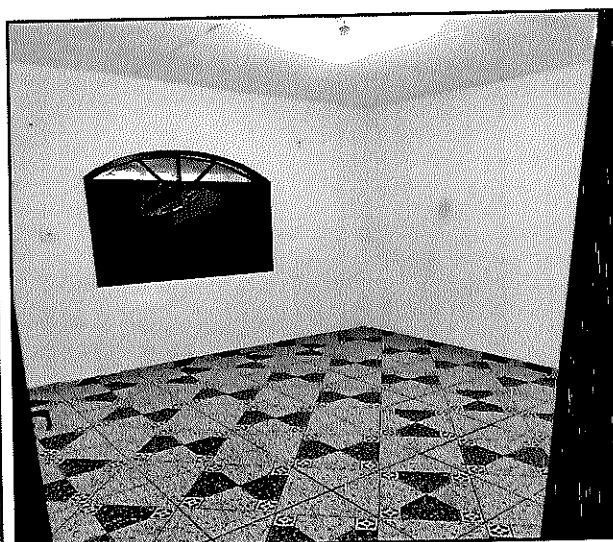


Foto 8. Quarto.

SIDNEI CHAVES
Fiscal de Arrecadação e Consumo
Matrícula: 848

Ruy Candido Athayde
Engenheiro Civil
CREA 01244-D/ES