SECRETARIA DE GESTÃO, PLANEJAMENTO E FINANÇAS

SETOR DE PLANEJAMENTO

LAUDO TÉCNICO DE VALOR ESTIMADO DE ALUGUEL DE IMÓVEL

Documento digital, verifique em:https://iuna.essencialbpms.com.br/governo-digital.html#!/portal/
Identificador: 85612f7a8f40b63e9ef3c7f3f24b4f5e9e4c

Identificação das partes

Requerente: Secretaria Municipal de Saúde de Iúna - ES.

Finalidade do laudo

Informar o **valor estimado** de aluguel de imóvel residencial/comercial, situado no município de Iúna - ES, para funcionamento do CAPS.

Objetivo da avaliação

O presente Laudo de Avaliação, tem por finalidade informar o valor estimado de aluguel de imóvel, compondo-se por espaços e características conforme especificado no Ofício SMS/N°1241/2024 do processo digital 2562/2024.

Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes

O valor estimado retrata a média do objeto no ramo de mercado, usando como premissas as características informadas pela secretaria demandante.

Insta informar que o valor do aluguel pode variar de acordo com uma série de fatores como localização, características específicas de cada imóvel, proximidade a comércios, transportes públicos e outras comodidades, bem como, devido a quantidade de imóveis ofertados.

Utilizou-se para os cálculos a pesquisa de valores realizada pelos técnicos durante a execução dos trabalhos. Os dados obtidos no mercado imobiliário regional foram fornecidos por agentes imobiliários locais, portanto, são premissas aceitas como corretas.

Valor estimado de Aluguel

Para a determinação do valor estimado do aluguel, foi efetuada pesquisa de mercado.

Na pesquisa, buscou-se identificar o segmento de mercado em que o imóvel demandante estará inserido, utilizando assim elementos amostrais

Documento digital, verifique em:https://iuna.essencialbpms.com.br/governo-digital.html#!/portal/
Identificador: [illegible]

nos quais as características formadoras de valor estivessem contidas no intervalo de características do imóvel paradigma requisitado pela secretaria.

Na pesquisa, foram obtidos 07 (sete) elementos amostrais, conforme especificado no Anexo I. Como as amostras possuem áreas bastante distintas entre si e também em relação à situação paradigma, os valores foram calculados e convertidos em reais por metro quadrado de área construída (R$/m²).

Foram levantados dados de oferta e transação, em que pese, não representam dados superestimados, portanto, sem necessidade de tratamento específico.

Após pesquisa, obteve-se o valor mensal de aluguel equivalente ao metro quadrado de cada imóvel pesquisado, sendo posteriormente calculado a média geral entre as sete amostras, obtendo-se o valor de R$ 23,27/m². Esse valor, multiplicado pela área mínima indicada pela Secretaria Municipal de Saúde para instalação do CAPS com 200,00 m², representa o **valor estimado locativo**.

Destarte, o **valor estimado locativo** do imóvel paradigma é:

*Valor estimado locativo = Valor do m² * Área*

*Valor estimado locativo = 23,27 * 200,00*

R$ 4.655,14/mês
(Quatro mil seiscentos e cinquenta e cinco reais e quatorze centavos)

Iúna/ES, 21 de fevereiro de 2025

STEFHANY GOMES FRANÇA

Engenheira Civil
Coordenadora da Defesa Civil
CREA ES-058294/D - Matrícula nº 310241

Documento digital, verifique em:https://iuna.essencialbpms.com.br/governo-digital.html#!/portal/
Identificador: [illegible]

ANEXO I - PESQUISA DE MERCADO

ITEM	DATA DE COLETA	DESCRIÇÃO	PAVIMENTO	ENDEREÇO	VALOR DO ALUGUEL (R$)	VALOR DO ALUGUEL (R$/M²)
Amostra 1	06/02/2025	Amigão Supermercado (COMERCIAL)	Térreo	Bairro Ferreira Vale, Iúna - ES	1518,00	18,97
Amostra 2	06/02/2025	Consultório Odontológico Dra. Letícia Faria (COMERCIAL)	Térreo	Bairro Ferreira Vale, Iúna - ES	1400,00	40,00
Amostra 3	06/02/2025	Ótica Iúna (COMERCIAL)	Térreo	Bairro Ferreira Vale, Iúna - ES	2000,00	45,45
Amostra 4	27/01/2025	Somar Motos (COMERCIAL)	Térreo	Bairro Niterói, Iúna - ES	1500,00	7,65
Amostra 5	27/01/2025	Jacson Pneus (COMERCIAL)	Térreo	Bairro Niterói, Iúna - ES	6500,00	14,63
Amostra 6	27/01/2025	Marcinho Pneus (COMERCIAL)	Térreo	Bairro Niterói, Iúna - ES	5000,00	30,36
Amostra 7	27/01/2025	Iúna Pneus (COMERCIAL)	Térreo	Bairro Niterói, Iúna - ES	4200,00	5,87

Documento digital, verifique em:https://iuna.essencialbpms.com.br/governo-digital.html#!/portal/
Identificador: [illegible]

Certificado de Assinaturas Eletrônicas

Documento Ref: 8d6127a0a14063fee6bcd32d645e3e4c

Documento assinado por:

Stefhany Gomes França CPF: 14267716650 Email Verificado: stefhany_gf@hotmail.com	Stefhany Gomes França
IP: 177.11.120.129	Data: 21/02/2025 10:22:27

Assinaturas Eletrônicas conferidas e confirmadas em: 21/02/2025 10:22:30

Documento digital, verifique em:https://iuna.essencialbpms.com.br/governo-digital.html#!/portal/
Identificador: c5aa2f078843abe9af377054a4d79828