



04293/2025

25
91

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

Processo: 04293/2025

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

Requerente: Secretaria Municipal de Assistência Social.

Objetivo: Atender aos Conselhos Municipais e do Conselho Tutelar.

Imóvel: Rua Atila Vivacqua Vieira nº 872, sobreloja / B, Centro, Presidente Kennedy-ES.

Área aproximada, térreo: 131,77m²

Área aproximada do 1º pavimento = 122,93m² M²

Proprietário (a): Antonio Teles.

Prédio uso Misto (Comercial e Residencial).

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.

Rua Átila Vivacqua, nº 79 – Centro – Presidente Kennedy – ES
C.E.P. 29.350-000

Telefax: (28) 3535-1900

C.G.C. 27.165.703/0001-26

Sidnei Chaves
Auditor Fiscal
Matrícula Nº 0848

Jorge Barreto Ramos
Fiscal de Obras e Postura
Matrícula Nº 000



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

042 93/2025

26
9

Pavimento Térreo.

Analizando o valor de venda do imóvel, temos:

Área aproximada: 131,74m²

Sendo:

83,33m² a área térrea do prédio.

48,41m² a área do mezanino.

Prédio comercial sem elevador médio, executado em alvenaria de tijolos cerâmicos, estrutura de concreto armado, com esquadrias de vidro de segurança, fachada com massa grossa desempenada (reboco) com revestimento cerâmico, nos ambientes internos piso em mármore, paredes com pintura em tinta aparentemente PVA, com revestimento cerâmico nas paredes dos banheiros até o teto, coberta com laje de concreto armado rebaixado em Gesso. Mezanino com guarda-corpo em vidro de segurança, piso em granito teto rebaixado em gesso e 1 (um) banheiro.

Prédio com 02 (dois) banheiros, sendo 01 (um) no ambiente térreo e 01 (um) na área do mezanino. com guarda-corpo em vidro de segurança, piso em granito teto rebaixado em gesso e 1 (um) banheiro.

Custo unitário de construção, prédio comercial sem elevador médio no Estado do Espírito Santo (Vitória): R\$ 2.897,43 /m² (dois mil e oitocentos e noventa e sete reais e quarenta e três centavos) o metro quadrado. Fonte: **Custo Unitário PINI de Edificações (R\$/m²) – Revista Eletrônica - Construção Mercado – TCPO web PINI- dezembro/2024.**

Sidnei Chaves
Auditor Fiscal
Matrícula Nº 0848

Considerando a idade da residência e seu estado de conservação, podemos calcular um percentual referente à depreciação decorrente do uso do imóvel. Para tanto, empregaremos o método de “Ross”, baseado na vida útil provável (vida

Rua Átila Vivácqua, nº 79 – Centro – Presidente Kennedy – ES
C.E.P. 29.350-000
C.G.C. 27.165.703/0001-26

Telefax: (28) 3535-1900

Jorge Barreto Ramos 2/8
Fiscal de Obras e Postura
Matrícula nº 20



04293/2025

27
Cg

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

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.

No imóvel avaliado, vou considerar uma vida útil de 70 anos ($U=70$) e uma idade **aparente** de 35 anos ($I=35$), embora não seja esta a idade real do imóvel, mas pelo seu estado de conservação, **resultando** em uma depreciação de: $D = 1/2 (35/70 + 35^2/70^2) = 0,375$ (depreciação de 37,50%).

Calculando primeiramente o custo para construção do imóvel, temos: $131,77 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.897,43 / \text{m}^2 = \text{R\$ } 381.794,35$ (trezentos e oitenta e um mil e setecentos e noventa e quatro reais e trinta e cinco centavos). Quando nova.

Considerando a idade, seu estado de conservação, temos: $\text{R\$ } 381.794,35 - 37,50\% = \text{R\$ } 238.621,46$ (duzentos e trinta e oito mil e seiscentos e vinte e um reais e quarenta e seis centavos).

Considerando um lucro razoável de 15% para a venda, temos: $\text{R\$ } 238.621,46 + 15\% = \text{R\$ } 274.414,68$ (duzentos e setenta e quatro mil e quatrocentos e quatorze reais e sessenta e oito centavos). Sendo este o "valor de venda".

Pelo método de renda, definido anteriormente, podemos admitir uma "taxa de atratividade" de 1% (um por cento). Assim, finalmente, temos: $\text{R\$ } 274.414,68 \times 1,00\% = \text{R\$ } 2.744,14$ (dois mil e setecentos e quarenta e quatro reais e quatorze centavos).

1º Pavimento

Analisando o valor de venda do imóvel, temos:

Área aproximada: $122,93 \text{ m}^2$.

Sidnei Chaves
Auditor Fiscal
Matrícula Nº 0848



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

28
9

Prédio residencial 1º pavimento, sem elevador médio, executado em alvenaria de tijolos cerâmicos, estrutura de concreto armado, com esquadrias de vidro de segurança, fachada com massa grossa desempenada (reboco) com revestimento Cerâmico, nos ambientes internos piso em cerâmico padrão popular, paredes e portas sem pintura, com revestimento cerâmico nas paredes do banheiro e suíte até o teto, cozinha com pia e bancada em granito com revestimento cerâmico nas paredes até o teto, coberta com laje de concreto armado rebaixado em PVC. Habitação com 01 (um) banheiro, 04 (quatro) ambientes, cozinha, e área de Serviço.

Custo unitário de construção, prédio sem elevador médio no Estado do Espírito Santo (Vitória): R\$ 2.463,03 /m² (dois mil e quatrocentos e sessenta e três reais e três centavos) o metro quadrado. Fonte: **Custo Unitário PINI de Edificações (R\$/m²) – Revista Eletrônica - Construção Mercado – TCPO web PINI-dezembro/2024.**

Considerando a idade da residência e seu estado de conservação, podemos calcular um percentual referente à depreciação decorrente do uso do imóvel. Para tanto, empregaremos 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.

No imóvel avaliado, vou considerar uma vida útil de 70 anos (U=70) e uma idade aparente de 35 anos (I=35), embora não seja esta a idade real do imóvel, mas pelo seu estado de conservação, resultando em uma depreciação de: $D = 1/2 (35/70 + 35^2/70^2) = 0,3750$ (depreciação de 37,50%).

Sidnei Chaves
Auditor Fiscal
Matrícula nº 6848

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

Jorge Barreto Ramalho
Fiscal de Obras e Postura
Matrícula nº 20



042 93/2025

29
9

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:
 $122,93 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.463,03 / \text{m}^2 = \text{R\$ } 302.780,27$ (trezentos e dois mil e setecentos e oitenta reais e vinte e sete centavos). Quando nova.

Considerando a idade, seu estado de conservação, temos: $\text{R\$ } 302.780,27 - 37,50\% = \text{R\$ } 189.237,67$ (cento e oitenta e nove mil e duzentos e trinta e sete reais e sessenta e sete centavos).

Considerando um lucro razoável de 15% para a venda, temos:
 $\text{R\$ } 189.237,67 + 15\% = \text{R\$ } 217.623,32$ (duzentos e dezessete mil e seiscentos e vinte e três reais e trinta e dois centavos). Sendo este o "valor de venda".

Pelo método de renda, definido anteriormente, podemos admitir uma "taxa de atratividade" de 1 % (um por cento). Assim, finalmente, temos: $\text{R\$ } 217.623,32 \times 1\% = \text{R\$ } 2.176,23$ (dois mil e cento e setenta e seis reais e vinte e três centavos).

Valor da Presente locação (Pavimento térreo + 1º pavimento) é de R\$ 2.744,14 + 2.176,23 = 4.920,37 (quatro mil e novecentos e vinte reais e trinta e sete centavos).

Presidente Kennedy/ES, 18 de fevereiro de 2025.

RUY CANDIDO ATHAYDE
PRESIDENTE
Férias

Sidnei Chaves
Auditor Fiscal
Matrícula Nº 0848
SIDNEI CHAVES
MEMBRO

Jorge Barreto Ramos
Fiscal de Obras e Postura
Matrícula nº 20
JORGE BARRETO RAMOS
MEMBRO



04293/2021

30
9

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

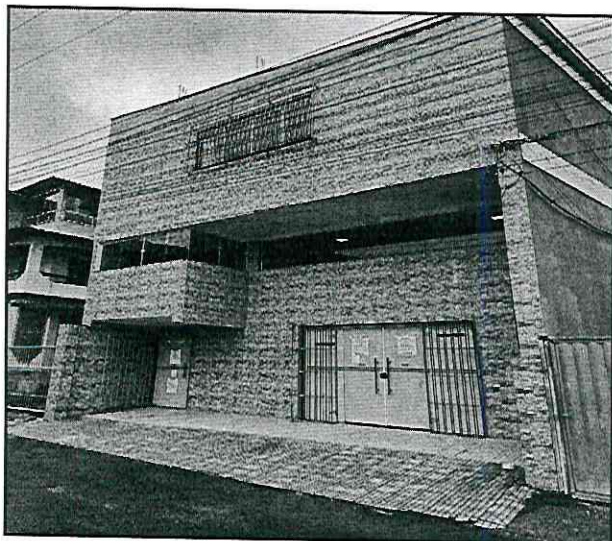


Foto 1. Fachada frontal do imóvel.



Foto 2. Recepção.

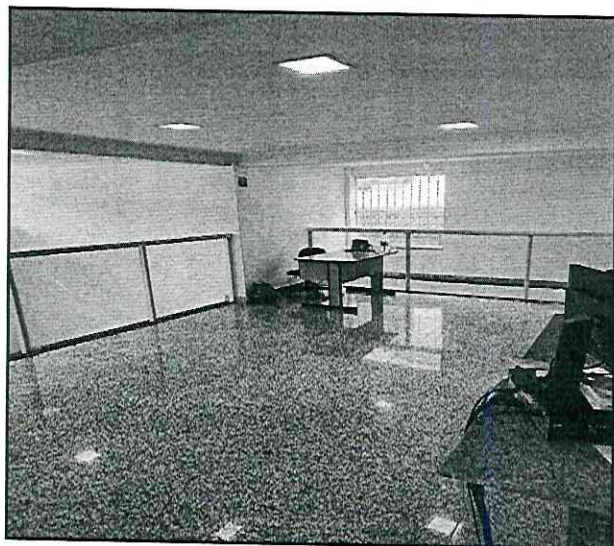


Foto 3. Sala.



Foto 4. Banheiro.

Sidnei Chaves
Auditor Fiscal
Matrícula Nº 0848

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

Jorge Barreto Ramos
Fiscal de Obras e Postura
Matrícula nº 20



04293/2025

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

31
9



Foto 5. Cozinha.

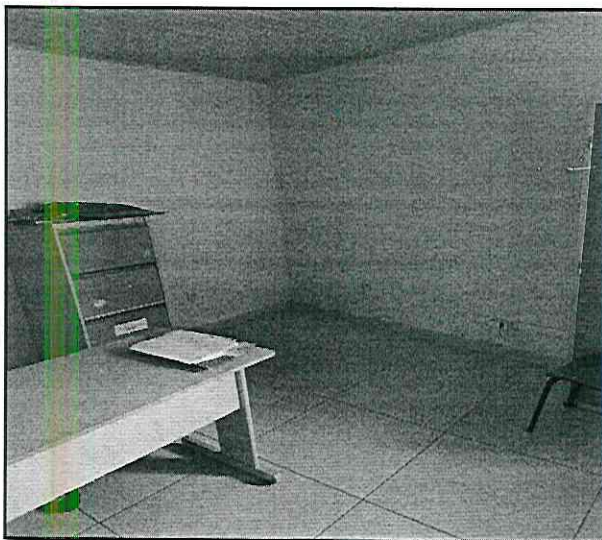


Foto 6. Sala.

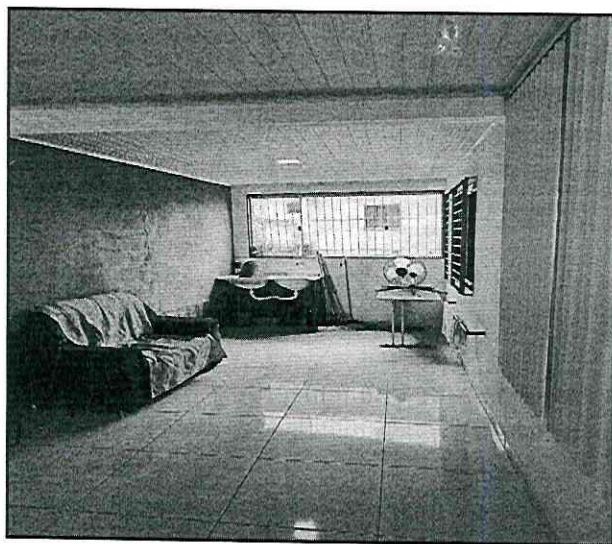


Foto 7. Área de serviço.



Foto 8. Sala.

Sidnei Chaves
Auditor Fiscal
Matrícula Nº 0848

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

Jorge Barreto Ramos 7/8
Fiscal de Obras e Postura
Matrícula nº 20



04293/2025

32
G

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



Foto 9 e 10. Banheiros.

Sidney Chaves
Auditor Fiscal
Matrícula Nº 0848

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

Jorge Barreto Ramos
Fiscal de Obras e Postur
Matrícula nº 000

8/8