



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

**Processo:** 01689/2026

**Assunto:** Avaliação de valor estimativos para locação de imóvel

**Requerente:** Secretaria Municipal de Administração.

A Comissão de Avaliações de Bens Móveis e Imóveis, designada através do Decreto nº 022 de 30 de abril de 2024 através dos técnicos que representa, apresenta as seguintes considerações:

Considerando à solicitação da Secretaria Municipal de Administração, a respeito de avaliação de valores estimativos para locação de imóvel que tem como objetivo atender ao Cartório Eleitoral deste município.

Considerando que essa comissão, diante dos conhecimentos técnicos, achou viável a realização de uma análise detalhada da média dos valores locatícios de imóveis semelhantes ao requerido. Essa análise visa fornecer uma base para a definição dos valores para contratação, conforme as especificações fornecidas. Os detalhes completos sobre a média dos valores locatícios estão descritos nas páginas a seguir, onde são apresentadas as informações detalhadas e os cálculos utilizados para a determinação desses valores, atendendo às necessidades e exigências da secretaria

## METODOLOGIA ADOTADA

### 1.1 Levantamento de Imóveis:

Realizamos um levantamento de imóveis locados que possuem características semelhantes na Sede do Município de Presidente Kennedy/ES.

Ruy Candido Athay  
Engenheiro C  
CREA 6134

SIDNEY HENRIQUES  
Fiscal de Arrecadação e Consumo  
Matrícula: 848

**Secretaria Municipal de Obras e Habitação (SEMOBH)**  
Rodovia Estadual-ES 162, KM 20, Parque de Exposições "Afonso Costalonga", CEP 29.350-000, Presidente Kennedy/ES Telefax (28) 3535-1350/1393 – Correio Eletrônico: semob@presidentekennedy.es.gov.br

Jorge Barreto Ramos 1/5  
Fiscal de Obras e Postura  
Matrícula nº 20



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

Utilizamos dados de imóveis com contratos vigentes ou cujos valores de mercado estão atualizados. Essa abordagem garantiu que os dados não estivessem superestimados, eliminando a necessidade de ajustes adicionais.

### 1.2 Dados Amostrais:

Foram obtidos elementos amostrais conforme especificado no anexo I. Esse anexo contém informação detalhada sobre as características e valores locatícios dos imóveis analisados.

### 1.3 Metodologia de Cálculo:

A avaliação do valor locatício estimado foi conduzida conforme a metodologia abaixo, detalhada pela fórmula de cálculo utilizada.

### 1.4 Cálculo do Valor locatício por Metro Quadrado:

Para cada imóvel da amostra, o valor locatício mensal foi dividido pela respectiva área (em m<sup>2</sup>), obtendo-se o valor locatício unitário (R\$/m<sup>2</sup>) individual. Na etapa subsequente, procedeu-se ao somatório dos valores locatícios unitários (R\$/m<sup>2</sup>), sendo o resultado dividido pelo número total de amostras, a fim de determinar o valor locatício unitário médio da amostra analisada.

### 1.5 A fórmula utilizada para o cálculo é a seguinte:

Onde:

M: Média do valor locatício de R\$/M<sup>2</sup>

x<sub>1</sub>, x<sub>2</sub>, x<sub>3</sub>: Valor locatício mensal

y<sub>1</sub>, y<sub>2</sub>, y<sub>3</sub>: Área quadrada

Ruy Candido Athayde  
Engenheiro Civil  
CREA 5134.78

SIDNEI OLIVEIRA  
Fiscal de Arrecadação e Consumo  
Matrícula: 848

### Secretaria Municipal de Obras e Habitação (SEMOBH)

Rodovia Estadual-ES 162, KM 20, Parque de Exposições "Afonso Costalonga", CEP 29.350-000, Presidente Kennedy/ES Telefax (28) 3535-1350/1393 – Correio Eletrônico: semob@presidentekennedy.es.gov.br

Jorge Barreto Ramos  
Fiscal de Obras e Postura  
Matrícula nº 20

1689/2026

11  
4

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

z: Amostras

$$M = \frac{\left(\frac{x1}{y1}\right) + \left(\frac{x2}{y2}\right) + \left(\frac{x3}{y3}\right)}{Z} =$$

Anexo I

Amostras	Ano	Endereço	Área M²	Características	Valor Locatício	Valor R\$/M²
1	2026	Rua Antônio Jaques Soares, N° 54, Sede.	110	Edifício comercial sem elevador médio, ponto comercial localizado no pavimento térreo, executado com estrutura de concreto armado, alvenaria de tijolos cerâmicos, fachada revestida com cerâmica até ao teto, esquadrias de vidro de segurança, laje de concreto. Ambientes internos contendo: recepção (Salão), 03 (três) Salas, Circulação, Cozinha e 2 (dois) banheiro.	2.423,41	22,03
2	2026	Rua Dona Senhorinha, S/N°, Sede.	254,35	Edifício com elevador, salas situadas no 1°, 2 e 3° pavimento, executado com estrutura de concreto armado, alvenaria de tijolos cerâmicos, fachada em vidro de segurança, esquadrias em vidro de segurança (Janelas), Madeira (Portas), interior com piso em porcelanato, paredes rebocadas e emassadas com massa PVA com pintura PVA, banheiro com revestimento cerâmico até o teto	6.928,86	27,24

Sidney Candido Athay  
Engenheiro C  
CREA 6134-...

**Secretaria Municipal de Obras e Habitação (SEMOBH)**

Rodovia Estadual-ES 162, KM 20, Parque de Exposições "Afonso Costalonga", CEP 29.350-000, Presidente Kennedy/ES Telefax (28) 3535-1350/1393 – Correio Eletrônico: semob@presidentekennedy.es.gov.br

Jorge Barreto Ramo.  
Fiscal de Obras e Postur  
Matrícula nº 20

3/5

SIDNEY CANDIDO  
Fiscal de Arrecadação e Consum  
Matrícula nº 848

1689/2026

12  
4



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

				e louças sanitárias padrão médio, imóvel coberto em laje de concreto armado com rebaixamento em gesso. Ambientes contendo: 06 (seis) salas amplas e 5 (cinco) banheiros.		
3	2026	Rua Olegário Fricks, N° 99, Sede.	160	Edifício Comercial sem elevador médio, executado com estrutura de concreto armado, alvenaria de tijolos cerâmicos, Fachada com esquadrias em vidro de segurança, interior com piso em porcelanato, paredes rebocadas e emassadas com massa corrida Acrílica com pintura aparentemente em Tinta Acrílica Acetinada, Banheiro com revestimento cerâmico até o teto, louças sanitárias padrão médio e box em vidro Blindex, cozinha com pia e bancada em granito com revestimento cerâmico até o teto, imóvel coberto em laje de concreto armado com rebaixo em gesso. Ambiente contendo 1 (uma) cozinha, 1 (um) banheiro, 1 (um) mezanino) e salas com divisórias.	4.030,29	25,19
<b>Média do valor das amostras – R\$/M²</b>						<b>24,82</b>

$$M = \frac{\left(\frac{2.423,41}{110}\right) + \left(\frac{6.928,86}{254,35}\right) + \left(\frac{4.030,29}{160}\right)}{3} = 24,82$$

Ruy Candido Athayde  
Engenheiro C  
CA 61.34  
SIDNEI CHAVES  
Fiscal de Avaliação e Consumo  
Matrícula: 848

**Secretaria Municipal de Obras e Habitação (SEMOBH)**  
Rodovia Estadual-ES 162, KM 20, Parque de Exposições "Afonso Costalonga", CEP 29.350-000, Presidente Kennedy/ES Telefax (28) 3535-1350/1393 – Correio Eletrônico: semob@presidentekennedy.es.gov.br

Jorge Barreto Ramos 4/5  
Fiscal de Obras e Postura  
Matrícula nº 20



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

1689/2026

13  
9

### 1.6 Conclusão

Diante do exposto, apurou-se o valor médio do metro quadrado (R\$/m<sup>2</sup>) em **24,82 (vinte e quatro reais e oitenta e dois centavos)**. Considerando que, conforme consta nos autos do processo, o imóvel destinado ao atendimento das demandas do Cartório Eleitoral deste município deve possuir **área mínima de 110,77 m<sup>2</sup>**, o valor locatício estimado resulta da multiplicação do valor unitário do metro quadrado pela área requerida, conforme demonstrado a seguir:

**110,77 m<sup>2</sup> × R\$ 24,82/m<sup>2</sup> = R\$ 2.749,31** (dois mil e setecentos e quarenta e nove reais e trinta e um centavos).

Assim, o valor locatício mensal estimado para o imóvel que atenda às especificações mínimas exigidas é de **R\$ 2.749,31 (dois mil e setecentos e quarenta e nove reais e trinta e um centavos)**.

Presidente Kennedy/ES, 23 fevereiro de 2026.

Ruy Candido Athayde  
Engenheiro Civil  
CREA 6134.  
**RUY CANDIDO ATHAYDE  
PRESIDENTE**

SIDNEI CHAVES  
Fiscal de Arrecadação e Consumo  
Matrícula: 848.  
**SIDNEI CHAVES  
MEMBRO**

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