

3262126

08  
9



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

**Processo:** 03762/2026

**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 a representam, apresenta as seguintes considerações:

O presente laudo técnico visa atender à solicitação da Secretaria Municipal de Administração, tendo por objeto a determinação do valor locatício de mercado para o imóvel destinado às instalações do Arquivo Municipal.

Com base em critérios técnicos, esta Comissão julgou pertinente a realização de um estudo comparativo de valores locatícios de imóveis similares. O objetivo é instruir o processo de contratação com fundamentos sólidos e conformidade técnica. As informações detalhadas sobre as médias apuradas e os cálculos correspondentes estão apresentados a seguir, em atendimento às demandas 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.

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.

*[Handwritten signature and stamp]*  
RUBRICADO  
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E HABITAÇÃO  
CREX 6.34-11

*[Handwritten signature and stamp]*  
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E HABITAÇÃO  
Departamento 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

*[Handwritten signature]*  
Jorge Barreto Ramos 1/4  
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

09  
09

### 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

z: Amostras

SIDNEY CHAVES  
Fiscal de Arrecadação e Consumo  
Município: 848

Benedito Athayde  
Advogado  
OAB/ES 134-n

### 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 Baretto Ramos  
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

10  
Ep

$$M = \frac{\left(\frac{x1}{y1}\right) + \left(\frac{x2}{y2}\right) + \left(\frac{x3}{y3}\right)}{Z} = R\$/M^2$$

Anexo I

Amostras	Ano	Endereço	Área M <sup>2</sup>	Características	Valor Locatício	Valor R\$/M <sup>2</sup>
1	2026	Jovaci Santos de Souza, s/n°, 3° pavimento	238,00	Prédio sem elevador, localizado no 3° pavimento, executado com estrutura de concreto armado, alvenaria de tijolos cerâmicos, esquadrias de madeira (portas) e vidro de segurança de nas janelas, interior com piso cerâmico, escadaria com piso em cimento grosso.	3.272,14	13,75
2	2026	Rua Átila Vivacqua, s/n°	407,02	Ponto comercial é estruturado em concreto armado e alvenaria de tijolos cerâmicos, com uma fachada de vidro de segurança, esquadrias de vidro de segurança, interior com piso cerâmico e granito.	4.661,96	11,45
3	2026	Rua Manoel Lúcio Gomes, n° 64	270	Galpão Industrial, executada em alvenaria de tijolos cerâmicos, esquadrias alumínio nos portões de entrada, paredes com massa grossa desempenada (reboco) e aparentemente com pintura pva, piso em correto polido, banheiro com revestimento cerâmico padrão popular até o teto e tanque em fibra de vidro. Cobertura em estrutura metálica e telha galvanizada.	2.476,04	9,17
<b>Média do valor das amostras – R\$/M<sup>2</sup></b>						<b>11,46</b>

R\$ Pandido Afhaym  
Ezequiel  
CREA

**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

SIDNEI CHAVES  
Fiscal de Arrecadação e Consumo  
Municipal



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

3762/26

11  
60

$$M = \frac{\left(\frac{3.272,14}{238,00}\right) + \left(\frac{4.661,96}{407,02}\right) + \left(\frac{2.476,04}{270}\right)}{3} = 11,46$$

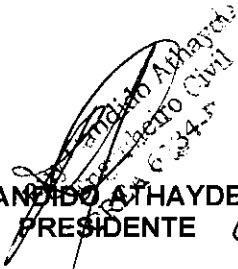
### 1.6 Conclusão

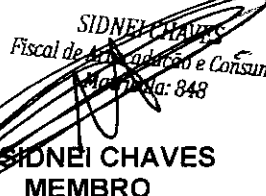
Diante do exposto, apurou-se o valor médio do metro quadrado (R\$/m<sup>2</sup>) em **11,46 (onze reais e quarenta e seis centavos)**. Considerando que, conforme consta nos autos do processo, o imóvel destinado ao atendimento das demandas do Setor de Arquivo deste município deve possuir **área mínima de 321 m<sup>2</sup>**, o valor locatício estimado resulta da multiplicação do valor unitário do metro quadrado pela área requerida, conforme demonstrado a seguir:

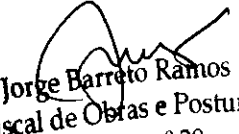
**321 m<sup>2</sup> × R\$ 11,46/m<sup>2</sup> = R\$ 3.678,66** (três mil, seiscentos e setenta e oito reais e sessenta e seis reais).

Assim, o valor locatício mensal estimado para o imóvel que atenda às especificações mínimas exigidas é de **R\$ 3.678,66 (três mil, seiscentos e setenta e oito reais e sessenta e seis reais)**.

Presidente Kennedy/ES, 18 março de 2026.

  
RUY CANDIDO ATHAYDE  
PRESIDENTE

  
SIDNEI CHAVES  
MEMBRO

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

### 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