



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

**Processo: 11434/2026**

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

**Requerente:** Secretaria Municipal de Fazenda

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 Fazenda, a respeito de avaliação de valores estimativos para locação de imóvel que tem como objetivo atender a Secretaria Municipal de Fazenda.

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 Athayde  
Engenheiro Civil  
CREA 67.347

SIDNEY MACHES  
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



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

13

8

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-D

CHAVES  
Engenheiro de Precisão 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

11939/26



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

Ruy Candido Athayde  
Engenheiro Civil  
CREA 6134-P

**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

SIDNEY CHAVES  
Fiscal de Arrecadação e Consumo  
Matr. N.º 848



**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. | 4.002,72 | 25,02        |
| <b>Média do valor das amostras – R\$/M²</b> |      |                                   |     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |          | <b>24,76</b> |

$$M = \frac{\left(\frac{2.423,41}{110}\right) + \left(\frac{6.928,86}{254,35}\right) + \left(\frac{4.002,72}{160}\right)}{3} = 24,76$$

**SIDNEI CHAVES**  
 Fiscal de Arreculação 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



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

**1.6 Conclusão**

Diante do exposto, apurou-se o valor médio do metro quadrado (R\$/m<sup>2</sup>) em **24,76 (vinte e quatro reais e setenta e seis centavos)**. Considerando que, conforme consta nos autos do processo, o imóvel destinado ao atendimento da Secretaria Municipal de Fazenda deste município deve possuir **área mínima de 254 m<sup>2</sup>**. Diante disso, o valor locatício estimado resulta da multiplicação do valor unitário do metro quadrado (R\$/m<sup>2</sup>) pela área requerida, conforme demonstrado a seguir:

**254 m<sup>2</sup> × R\$ 24,76/m<sup>2</sup> = R\$ 6.289,04** (seis mil duzentos e oitenta e nove reais e quatro centavos).

**Assim, o valor locatício mensal estimado para o imóvel que atenda às especificações mínimas exigidas é de R\$ 6.289,04 (seis mil duzentos e oitenta e nove reais e quatro centavos).**

Presidente Kennedy/ES, 06 maio de 2026.

Ruy Candido Athayde  
Engenheiro Civil  
CREA 0134-P

**RUY CANDIDO ATHAYDE**  
**PRESIDENTE**

SIDNEI CHAVES  
Fiscal de Arrecadação e Consumo  
Matrícula: 848

**SIDNEI CHAVES**  
**MEMBRO**

**JORGE BARRETO RAMOS**  
**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