



SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO



LAUDO TÉCNICO DE ALUGUEL DE IMÓVEL

ERVELTON A. ALMEIDA DE MORAES

Engenheiro Agrimensor
CREA ES-008081/D - Matrícula nº 303486

NATAN PEREIRA VISA

Engenheiro Civil
Assessor Técnico Especializado
CREA ES-049490/D - Matrícula nº 310654



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE ALUGUEL DE IMÓVEL

1. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

Prefeitura Municipal de Iúna/ES

Secretaria Municipal de Educação

2. FINALIDADE DO LAUDO

Atendimento às necessidades da Secretaria Municipal de Educação (OF. /SEMED/AT - DGE Nº 156/2026), no que tange à Elaboração de Laudo de Avaliação para locação de imóvel destinado à instalação e funcionamento da CEI Joaquim César, a ser localizado no Distrito de Nossa Senhora das Graças, Município de Iúna/ES, com a finalidade de.

3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

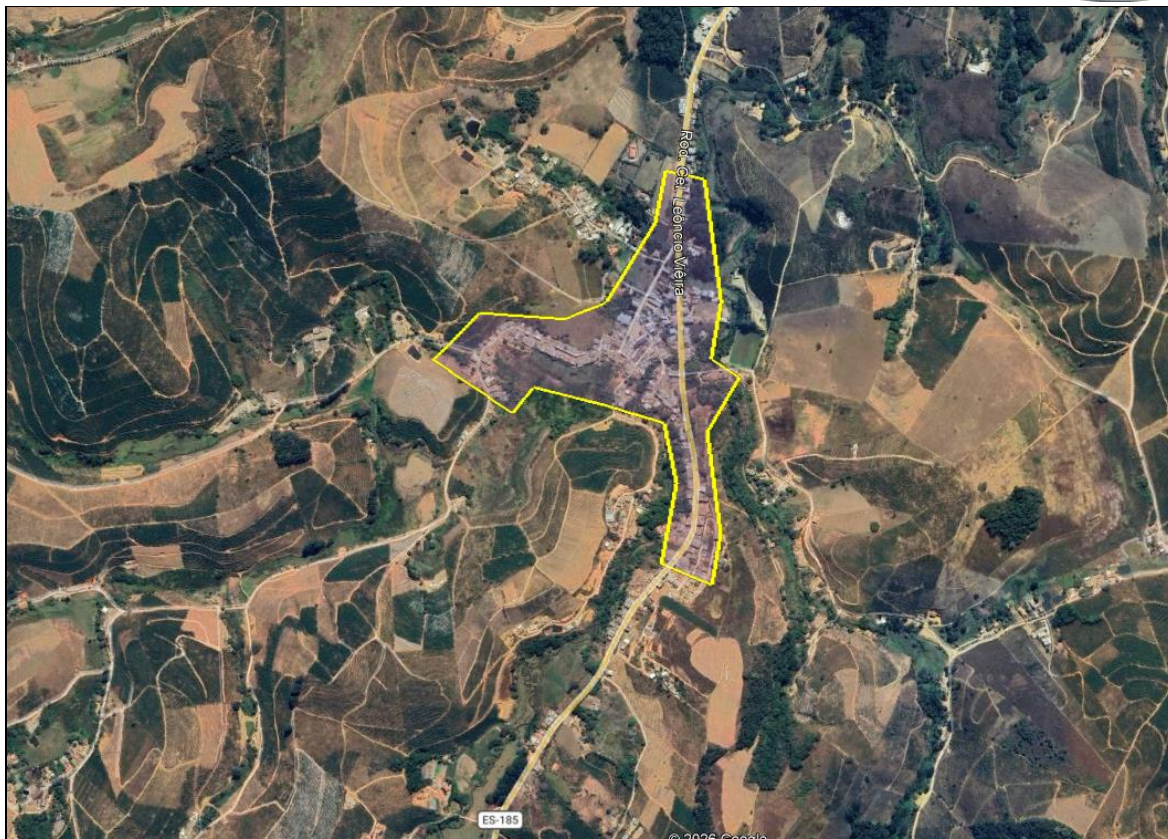
Determinar o valor de mercado para locação de um imóvel localizado Distrito de Nossa Senhora das Graças, Município de Iúna/ES.

4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

4.1. ASPECTOS GERAIS

Conforme informações da Secretaria de Educação, o imóvel deverá estar situado no Distrito de Nossa Senhora das Graças, Município de Iúna/ES, em local de fácil acesso à comunidade escolar, garantindo condições adequadas de deslocamento para alunos, servidores e demais usuários.

A partir das informações apresentadas elaborou-se um polígono delimitando o local onde poderá situar-se a CEI Joaquim César, conforme imagem a seguir:



4.2. ASPECTOS FÍSICOS

De acordo com a secretaria interessada, o imóvel deverá possuir no mínimo de 450 m² de área construída, contendo ao menos 06 cômodos, 02 banheiros, 01 cozinha, 01 pátio coberto. Deverá ainda possuir área aberta para utilização de recreação, pátio de manobra e estacionamento para funcionários e transporte escolar, sendo o local de fácil acesso, preferencialmente próximo a quadra comunitária para realização de atividades de educação física, totalizando minimamente uma área de 900m² de terreno.

- Condições adequadas de segurança, salubridade e habitabilidade;
- Instalações elétricas e hidráulicas em perfeito funcionamento;
- Conformidade com as normas sanitárias, de acessibilidade e segurança, conforme legislação vigente;

Dadas as características requeridas, depreende-se que o imóvel deve apresentar padrão construtivo ao menos “comercial normal”, conforme estabelecido na ABNT NBR 12721/2006 e estado de conservação regular ou melhor.

4.3. INFRAESTRUTURA

Para um bom funcionamento da CEI Joaquim Cézar, o imóvel deverá apresentar infraestrutura mínima como redes de água, esgoto, energia elétrica, bem como pavimentação na via pública e iluminação pública

5. MÉTODOS E PROCEDIMENTOS UTILIZADOS

5.1. NORMAS E LEIS APLICADAS

Este laudo está em conformidade com as diretrizes da **Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT)**, em especial:

- NBR 14.653-1: Avaliação de bens - Parte 1: Procedimentos gerais.
- NBR 14.653-2: Avaliação de bens - Parte 2: Imóveis urbanos.

As metodologias empregadas foram: **Método Comparativo de Dados de Mercado e o Método de Remuneração de Capital.**

O cálculo do valor de locação será realizado em etapas, onde o valor de mercado do imóvel será determinado pelo método comparativo de dados de mercado, que posteriormente servirá de base para a aplicação da taxa de remuneração, que determinará o valor final de locação, através do método da Remuneração de Capital.



5.2. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO TERRENO DO IMÓVEL

5.2.1. MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO

5.2.1.1. FORMAÇÃO DA AMOSTRA E SUA HOMOGENEIZAÇÃO

Para a avaliação do valor de mercado do imóvel em questão, utilizou-se o método comparativo direto de dados de mercado, com adoção de tratamento por fatores. O primeiro passo para o uso desta metodologia é a formação do quadro amostral, que importa em coletar informações no mercado imobiliário que guardem semelhança com o imóvel avaliando, o qual tem características conforme informações da Secretaria de Educação.

Na pesquisa efetuada no mercado local foram obtidos 7 (sete) elementos amostrais, conforme tabela - 1 em anexo. As variáveis foram definidas buscando identificar o segmento de mercado em que o imóvel está inserido, utilizando elementos amostrais nos quais as características formadoras do valor do imóvel avaliando, estivessem contidas nos intervalos de características dos elementos amostrais.

Após a obtenção dos dados, faz-se necessário a realização da homogeneização com tratamento por fatores, tornando os imóveis pesquisados o mais próximo possível do imóvel avaliando. Foram utilizados os fatores Oferta, Área, Testada, Forma e Restrição de Uso, bem como aqueles estabelecidos na Planta Genérica de Valores (Lei Nº27/2.021), quais sejam: Localização, Situação na Quadra, Pedologia e Topografia.

5.2.1.1.1. FATOR OFERTA

Reconhecido normalmente como vinculado à especulação, indica que os dados podem apresentar uma supervalorização. É normal o vendedor estabelecer um valor acima do praticado no mercado, visando uma abertura



na negociação e posterior “desconto” a partir de possíveis contrapropostas, evitando a venda abaixo do esperado.

No presente trabalho, utilizou-se um fator de oferta 1, para imóveis transacionados e de 0,90 para imóveis à venda.

5.2.1.1.2. FATOR ÁREA

A área do imóvel influencia diretamente em seu valor, onde quanto maior a área, menor será o valor do m² proporcionalmente. A equação utilizada para determinação deste valor é: $Fa = (\text{Área da Amostra} / \text{Área do Imóvel Avaliando})^N$. Caso a diferença das áreas seja superior a 30%, “N” assume o valor de 0,125 e na hipótese de valores inferiores a 30%, o valor é de 0,250. O fator área foi aplicado em todas as amostras, conforme tabela - 2 em anexo.

5.2.1.1.3. FATOR TESTADA

Aplicado para retirar as vantagens e desvantagens que uma amostra apresenta em relação à frente paradigma. A valorização ou desvalorização será dada pela seguinte fórmula: $Ft = (Fp / Fr)^{0,25}$ dentro dos limites: $0,5 Fr \leq Fp \leq 2 Fr$ Onde: Fp = frente ou testado do terreno da amostra e Fr = frente de referência ou testada do terreno paradigma. O fator testada foi aplicado em todas as amostras com valor igual a 1, pois não se tem informações da frente do imóvel paradigma, podendo variar muito conforme proposta a ser apresentada ao município para locação.

5.2.1.1.4. FATOR FORMA

Em termos gerais, os imóveis com forma retangular, onde a profundidade equivalente dividido pela testada se aproxime de 1,5, são os padrões no Município, e apresentam maiores valores de mercado. Imóveis com formas variadas, especialmente os triangulares, tendem a perder áreas construtivas, o que os desvaloriza. Como não se sabe qual formato terá o imóvel a ser contratado, optou-se por priorizar elementos amostrais seguindo o padrão tradicional do município e utilizar o fator forma geral igual a 1(um).



5.2.1.1.5. FATOR LOCALIZAÇÃO

Este fator leva em consideração a valorização ou desvalorização em relação à diferença de localização entre elementos comparativos e o imóvel avaliando. No caso específico do Distrito de Nossa Senhora das Graças, imóveis frontais à Rodovia ES-185, apresentam valores de mercado mais elevados, enquanto as demais Ruas apresentam valores mais próximos entre si. Considerando que a secretaria responsável indicou que *"o imóvel objeto deste chamamento público deverá estar situado no Distrito de Nossa Senhora das Graças, em local de fácil acesso à comunidade escolar..."* e considerando que qualquer Rua situada internamente ao polígono apresentado no item 4.1 do presente laudo, se enquadra no que foi requerido, optou-se por uma localização padrão, utilizando-se o fator 1.

5.2.1.1.6. FATOR SITUAÇÃO NA QUADRA

Os imóveis que se encontram em esquina ou apresentam mais de uma frente, tendem a ser mais valorizados, especialmente no local onde situa-se o lote avaliando e as amostras coletadas, tratando-se de região ligada ao comércio e serviços. A Planta Genérica de Valores do Município de Iúna apresenta os seguintes valores:

SITUAÇÃO DA QUADRA	
Encravado	0,8
Meio de quadra	1
Esquinas ou FM	1,1

Como as amostras, não possuem características de esquina ou múltiplas frentes e não se sabe o local exato do imóvel avaliando, foi aplicado o fator equivalente a 1.

5.2.1.1.7. FATOR PEDOLOGIA

Características do imóvel relacionados à pedologia exercem influência na formação do valor de mercado. No caso presente, os fatores a serem utilizados são aqueles apresentados na Planta de Valores Genéricos do Município, conforme tabela a seguir:

PEDOLOGIA	
Alagado	0,6
Inundável	0,7
Rochoso	0,8
Arenoso	0,9
Normal	1
Combinação dos demais	0,8

Todas os elementos amostrais, bem como o imóvel avaliando, foram enquadrados dentro da pedologia considerada normal, ou seja, foi aplicado o fator 1.

5.2.1.1.8. FATOR TOPOGRAFIA

Este fator segue o mesmo princípio apresentado no item anterior, sendo os fatores a serem aplicados conforme tabela a seguir:

TOPOGRAFIA	
Irregular	0,7
Aclive	0,8
Declive	0,8
Plano	1

Considerando as necessidades indicadas pela da Secretaria de Educação, deduz-se que o imóvel avaliando apresenta topografia plana, sendo que os elementos amostrais foram homogeneizados aplicando-se fatores conforme tabela acima.

5.2.1.1.9. FATOR RESTRIÇÃO DE USO

Em termos gerais, imóveis que possuem parte de sua área inserida em locais com restrição de uso como no caso de áreas de preservação permanente (APP) estabelecido pelo Código Florestal Brasileiro, bem como em zona especial de interesse ambiental (ZEIA), conforme Plano Diretor Municipal, possuem valor de mercado inferior aqueles sem restrição alguma. No caso específico do Município de Iúna, imóveis que possuem restrição até 20% da área total, não tem variação significativa no valor de mercado, pois este percentual já deve ser respeitado como taxa de permeabilidade. A partir de então, deve-se corrigir o valor, levando-se em consideração o percentual inviabilizado para construção e outros usos. No caso presente, a área necessária não pode ter nenhum tipo de restrição à sua boa utilização, estando os elementos amostrais na mesma condição, aplicando-se portanto o fator 1.

5.2.1.2. SANEAMENTO AMOSTRAL

Na pesquisa efetuada no mercado local foram obtidos 7 (sete) elementos amostrais. As variáveis foram definidas buscando identificar o segmento de mercado em que o imóvel está inserido, utilizando elementos amostrais nos quais as características formadoras de valor dos imóveis avaliando estivessem contidas nos intervalos de características dos elementos amostrais.

Após definição da amostra e homogeneização das mesmas, o próximo passo foi efetuar buscas por dados discrepantes, com vistas a eliminá-los. O processo consiste em verificar se a amostragem possui elementos que apresentam desvios elevados em relação à média. Conforme a Norma Técnica NBR 14653, são considerados discrepantes, os elementos cujos valores unitários homogeneizados extrapolem a metade ou o dobro da média amostral. A homogeneização dos elementos e o valor médio homogeneizado, são apresentados no anexo III.

5.2.1.3. CÁLCULO DO VALOR DE MERCADO



5.2.1.3.1. CÁLCULO DO VALOR DO TERRENO

O cálculo do valor do terreno do imóvel avaliando se deu pela multiplicação do valor médio do metro quadrado homogeneizado pela área total, conforme equação:

$$Vt = Vmh \times \text{Área}$$

$$Vt = R\$654,21/m^2 \times 900,00m^2 = R\$ 588.789,00$$

5.3. DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DA EDIFICAÇÃO

Para o cálculo do valor da edificação (VE) utilizou-se o valor do CUB (padrão comercial normal CSL), no padrão de construção da edificação (Pc), multiplicado pelos fatores de idade aparente e estado de conservação conforme tabela de Ross-Heidecke (Rh), multiplicado pela área construída (Ac), conforme equação:

$$VE = Pc \times Rh \times Ac$$

$$VE = 2.508,76 \times (1-0,215) \times 450,00$$

$$VE = R\$ 886.219,47$$

Dados utilizados:

- Valor do Custo Unitário Básico (CUB - fevereiro/2026) para Imóveis Comerciais (CSL - Comercial Normal): R\$2.508,76/m², ou seja, padrão construtivo normal;
- Tabela de Ross-Heidecke
 - Idade aparente do imóvel: até 20 anos
 - Vida útil estimada: 65 anos
 - Estado de conservação: Regular.
 - Depreciação pela vida útil da Edificação: $20/65 = 30\%$ da vida útil.



- Interpolando-se na tabela de Ross-Heidecke, a depreciação da edificação é de 21,5%

5.4. DETERMINAÇÃO DO VALOR TOTAL DE MERCADO DO BEM DE INTERESSE

O valor de mercado do bem de interesse foi obtido através da soma do valor do terreno somado ao valor da edificação, segundo a equação:

$$VM = VT + VE$$

$$VM = R\$588.789,00 + R\$886.219,47$$

$$VM = R\$1.475.008,47$$

5.5. CÁLCULO DO VALOR DE LOCAÇÃO PELO MÉTODO DA CAPITALIZAÇÃO DE RENDA

Utilizando a taxa de remuneração média(i) conforme tabela - 8 em anexo (0,319% ao mês), aplica-se a seguinte fórmula:

- Valor de locação = $VM \times \text{Taxa de Remuneração (i)}$
- **Valor de locação = R\$ 1.475.008,47 × 0,32% ~ R\$4.700,00**

6. CONCLUSÃO

Com base nas informações fornecidas e nas metodologias empregadas, o valor de locação mensal estimado para o de imóvel destinado à instalação e funcionamento da CEI Joaquim César é:

- **VALOR TOTAL DE LOCAÇÃO MENSAL DO IMÓVEL: R\$ 4.700,00 (Quatro mil e setecentos reais)**

7. ANEXOS

ANEXO I – ELEMENTOS AMOSTRAIS

Elemento	Data de coleta	Informante	Descrição	Endereço	Área (m²)	Valor do imóvel (R\$)
01(O)	18/03/26	Raulindo de Oliveira Martins Tel.:99905-2600	Lote urbano com toda infraestrutura, topografia acidentada, mas terraplenado, sem risco geológico, regularizado, pertencente à Sebastião Geraldo da Silva.	Loteamento Sítio das Flores, Distrito Sede, Iúna/ES (lotes diversos)	220,00	121.000,00
02(T)	18/03/26	Raulindo de Oliveira Martins Tel.:99905-2600	Lote urbano com toda infraestrutura, topografia acidentada mas terraplenado, sem risco geológico, regularizado, pertencente à JSL Empreendimentos Imobiliários LTDA.	Lote nº17, Quadra I, Loteamento Cidade Nova, Iúna/ES	216,00	120.000,00
03(O)	27/03/26	João Elias Quarto Tel.:99978-8275	Lote urbano com toda infraestrutura parcial, topografia plana, sem risco geológico, não regularizado, pertencente à João Elias Quarto.	Rod. Col. Leônicio Vieira de Resende, ES-185, próximo à Rua Delfino Batista Vieira, N. S. das Graças, Iúna/ES	220,00	280.000,00
04(O)	18/03/26	Raulindo de Oliveira Martins Tel.:99905-2600	Lote urbano com toda infraestrutura, topografia plana, sem risco geológico, regularizado, pertencente à JSL Empreendimentos Imobiliários LTDA.	Lote 03, Quadra F, Loteamento Cidade Nova, Iúna/ES	216,00	150.000,00
05(O)	18/03/26	Raulindo de Oliveira Martins Tel.:99905-2600	Lote urbano com toda infraestrutura, topografia acidentada mas terraplenado, sem risco geológico, regularizado, pertencente à SPE Loteamento do Olímpio LTDA.	Lote 01, Quadra 01, Loteamento do Olímpio, Iúna/ES	216,00	143.000,00
06(O)	20/03/26	Valdeci Almeida Abreu Tel.:99967-9890	Lote urbano com toda infraestrutura, topografia plana, sem risco geológico aparente, regularizado, pertencente a Valdeci Almeida Abreu.	Rua Delfino Batista Vieira/ES-185, Distrito de Nossa Senhora das Graças, Iúna/ES.	240,00	300.000,00



07(O)	24/03/26	Eliandro Fernando de Souza Tel.:99913 -3336	Lote urbano com toda infraestrutura, topografia moderadamente acidentada, sem risco geológico aparente, não regularizado, pertencente a Eliandro Fernando de Souza.	Rua Rua Vallter Pereira Sales s/n, Distrito de Nossa Senhora das Graças, Iuna/ES.	154,00	150.000,00
-------	----------	---	--	---	--------	------------

* (O) - Elemento amostral do tipo oferta

* (T) - Elemento amostral do tipo transação

ANEXO II –FATOR ÁREA

FATOR ÁREA $Fa = (\text{Área da Amostra} / \text{Área do Imóvel Avaliando})^N$							
AMOSTRA	ÁREA AMOSTRA	ÁREA IMÓVEL AVALIANDO	RELAÇÃO ÁREA AMOSTRA / ÁREA DO IMÓVEL AVALIANDO	DIFERENÇA ENTRE ÁREAS > 30% (N)	DIFERENÇA ENTRE ÁREAS < 30% (N)	"N" UTILIZADO	Fa
1	220,00	900,00	0,24	0,125	0,250	0,125	0,84
2	216,00	900,00	0,24	0,125	0,250	0,125	0,84
3	2220,00	900,00	0,24	0,125	0,250	0,125	0,84
4	216,00	900,00	0,24	0,125	0,250	0,125	0,84
5	216,00	900,00	0,24	0,125	0,250	0,125	0,84
6	240,00	900,00	0,27	0,125	0,250	0,125	0,84
7	154,00	900,00	0,17	0,125	0,25	0,125	0,80

ANEXO III –HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA

AMO STRA	VALOR DO IMÓVEL (R\$)	ÁREA DO TERREN O (m²)	VALOR R\$/m²	FATORES									VALOR HOMOGENE IZADO R\$/m²
				OFE RTA	ÁRE A	TEST ADA	FOR MA	LOCA LIZAÇ ÃO	SITU. QUADR A	PEDO LOGIA	TOPOG RAFIA	RESTR IÇÃO	
1	121.000,00	220,00	550,00	0,90	0,84	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	415,80
2	110.000,00	216,00	509,26	1,00	0,84	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	466,67
3	120.000,00	216,00	555,56	0,90	0,84	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	962,18
4	150.000,00	216,00	694,44	0,90	0,84	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	525,00



5	143.000,00	216,00	662,04	0,90	0,84	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	500,50
6	320.000,00	240,00	1458,33	0,90	0,84	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1008,00
7	150.000,00	154,00	974,03	0,90	0,80	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	701,30

MÉDIA HOMOGENEIZADA	R\$654,21
---------------------	-----------

ANEXO IV – TAXA DE REMUNERAÇÃO

Taxa de Remuneração Média Fornecida									
Item	Descrição	Pav.	Endereço	Área Construída m²	Valor do Aluguel (Val)-R\$	Valor do Terreno (Vt) -R\$	Valor da Construção (Vc) -R\$	Valor do imóvel (Vi = Vt + Vc) - R\$	Taxa de remuneração (i = Val/ Vi) -R\$
01	Setor de Fisioterapia do Centro do Município de Iúna	1º	Avenida Deputado João Rios, centro, Iúna/ES	135,90	1.821,00	110.000,00	331.363,61	441.363,61	0,413%
02	Imóvel para utilização dos Setores de Tesouraria, Contabilidade, Tributação, Convênio e Nac	2º e 3º	Rua Desembargador Epaminondas Amaral, nº 32, centro, Iúna/ES	319,39	2.632,00	567.600,00	486.728,40	1.054.328,4	0,250%
03	Imóvel para instalação e funcionamento da unidade do samu	1º, 2º e pátio	Avenida Amintas Osório de Matos, Niterói, Iúna/ES	609,94	9.050,00	1.110.943,6	1.487.210,60	2.598.154,24	0,348%
04	Locação de imóvel para funcionamento da sede da secretaria municipal de educação	1º, 2º e 3º	Avenida Deputado João Rios, nº 221, centro, Iúna/ES	1243,94	8.125,34	1.086.960,0	2.153.491,39	3.240.451,39	0,251%
05	Imóvel para funcionamento do almoxarifado da Secretaria Municipal de Educação	1º	Rua Ipiranga, nº 71, quilombo, Iúna/ES	612,00	4.604,21	897.116,09	354.612,64	1.251.728,73	0,368%
06	Imóvel para funcionamento da Delegacia da Polícia Civil	2º	Rua Espírito Santo, nº 161, quilombo, Iúna/ES	238,17	1.558,00	248.642,81	297.332,50	545.975,31	0,285%
								MÉDIA	0,32%

Documento original assinado eletronicamente, conforme MP 2200-2/2001, art. 10, § 2º, por:

ERIVELTON ALEXANDRE ALMEIDA DE MORAES

ENGENHEIRO AGRIMENSOR

DTI - SEMUF - PMIUNA

assinado em 06/04/2026 10:33:42 -03:00

NATAN PEREIRA VISA

ASSESSOR TECNICO ESPECIALIZADO

ATE - SEMPLAN - PMIUNA

assinado em 06/04/2026 10:33:26 -03:00



INFORMAÇÕES DO DOCUMENTO

Documento capturado em 06/04/2026 10:33:42 (HORÁRIO DE BRASÍLIA - UTC-3)
por ERIVELTON ALEXANDRE ALMEIDA DE MORAES (ENGENHEIRO AGRIMENSOR - DTI - SEMUF - PMIUNA)
Valor Legal: ORIGINAL | Natureza: DOCUMENTO NATO-DIGITAL

A disponibilidade do documento pode ser conferida pelo link: <https://e-docs.es.gov.br/d/2026-59VPX7>