



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PARA ALUGUEL

1. INFORMAÇÕES GERAIS

Todas informações referentes aos dados para tratamento do cálculo na avaliação, restritamente do imóvel, foram retiradas do processo de requerimento.

1.1. REQUERIMENTO

Protocolo **Nº 23078/2026**, protocolizado junto a esta municipalidade.

1.2. FINALIDADE

Avaliação de imóvel para aluguel e funcionamento dos programas de capacitação “CDL CAPACITA ITAPEMIRIM” e Projeto PISC – Projeto de Integração Social Comunitária. Dentre as atividades, a criação e desenvolvimento de projetos especiais, oferta de cursos de qualificação.

1.3. REQUERENTE

Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e Social – SEMDES.

1.4. PROPRIETÁRIO

- **JOEL DE OLIVEIRA CONTAIFFER**
- **CPF: 792.549.427-15**
- **Endereço: Avenida ITAPEMIRIM Nº2732 - ITAOCA - Itapemirim-ES CEP: 29.338-000**

1.5. DO IMÓVEL

O imóvel está localizado em região consolidada do município, às margens de via com intenso fluxo de veículos e pedestres, apresentando excelente visibilidade e fácil acesso, fatores que contribuem para sua vocação comercial e institucional. A região dispõe de infraestrutura urbana consolidada, favorecendo o atendimento ao público e a realização de atividades de capacitação e integração social.

A edificação possui aproximadamente 80,28 m² de área construída, sendo composta por 01 (uma) rampa de acessibilidade, em conformidade com as normas de acessibilidade vigentes, proporcionando acesso seguro e inclusivo aos usuários; 01 (um) salão amplo, com boa ventilação e iluminação natural, adequado para a realização de cursos, treinamentos, palestras, reuniões e demais atividades coletivas; e 01 (um) banheiro de uso comum, atendendo às necessidades básicas de funcionamento do espaço.

O imóvel apresenta características construtivas compatíveis com a finalidade pretendida, destacando-se pelo bom estado geral de conservação, distribuição funcional dos ambientes, conforto ambiental e condições adequadas para o desenvolvimento dos

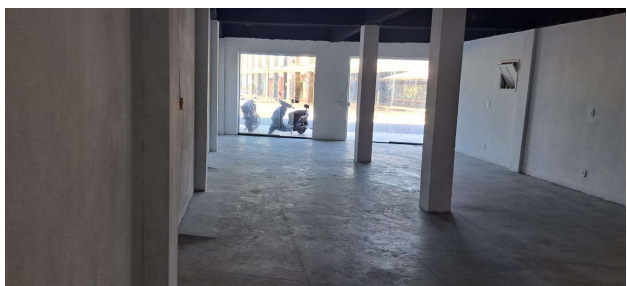
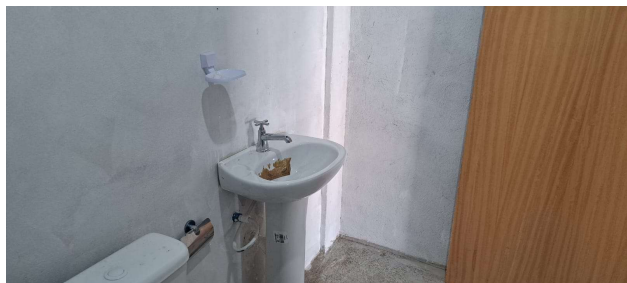
COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS
SEMOU



PREFEITURA MUNICÍPIO DE ITAPEMIRIM – ES
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO
Av. Cristiano Dias Lopes Filho, S/Nº, Centro, Itapemirim-ES.

programas "CDL Capacita Itapemirim" e "PISC – Projeto de Integração Social Comunitária", permitindo sua utilização com reduzida necessidade de adaptações.

1.5.1. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS
SEMOU



PREFEITURA MUNICÍPIO DE ITAPEMIRIM – ES
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO
Av. Cristiano Dias Lopes Filho, S/Nº, Centro, Itapemirim-ES.

2. OBJETIVO

Pretende-se com a locação, suprir a necessidade de um espaço para a Secretaria de Desenvolvimento Econômico e Social - SEMDES desenvolver os programas “CDL Capacita Itapemirim” e “PISC – Projeto de Integração Social Comunitária”. Tem como objetivo promover a qualificação profissional, a inclusão social e o fortalecimento do desenvolvimento econômico e comunitário no município de Itapemirim. O referido programa possui como foco a qualificação profissional e a ampliação das oportunidades de emprego e geração de renda para os micro empreendedores e a população para que possa desempenhar suas atividades imprescindíveis ao desenvolvimento econômico e social.

3. VISTORIA

A vistoria técnica foi realizada pela comissão de avaliação de imóveis desta Secretaria Municipal de Obras (SEMOU), no período entre 13:30 hs e 14:30 hs do dia 03 de agosto de 2026.

A Comissão de Avaliação, no ato da diligência, para conhecimento da estrutura e instalações do imóvel, fez o reconhecimento total da área e verificou que o imóvel atende o objetivo solicitado

4. METODOLOGIA

Em razão das características do imóvel avaliado e da inexistência de amostras de mercado homogêneas e representativas que permitam a aplicação exclusiva do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, a presente avaliação adota os procedimentos específicos previstos na ABNT NBR 14.653-2, Capítulo 11, item 11.4 – Remuneração do Capital, aplicável à determinação do valor de aluguel de imóveis isolados ou atípicos.

Nesse procedimento, o valor locativo é obtido a partir da remuneração do capital investido no imóvel, sendo necessária a prévia determinação do valor de mercado do bem e da taxa de remuneração compatível com o tipo de imóvel, sua localização e as condições econômicas vigentes, em conformidade com os critérios estabelecidos na ABNT NBR 14.653-1 – Avaliação de Bens – Procedimentos Gerais.

Para a determinação do valor do imóvel, será empregado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado para estimativa do valor do terreno, mediante análise de elementos comparáveis disponíveis na região. O valor das benfeitorias será obtido pelo Método do Custo, utilizando como referência o CUB-ES (Custo Unitário Básico da Construção Civil do Estado do Espírito Santo) para estimativa do custo de reprodução de um imóvel novo.

Na apuração da depreciação física das benfeitorias será adotado o Critério de Ross-Heidecke, considerando a idade aparente, o estado de conservação e a vida útil remanescente da edificação, permitindo a obtenção do valor depreciado das construções.

COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS
SEMOU



PREFEITURA MUNICÍPIO DE ITAPEMIRIM – ES
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO
Av. Cristiano Dias Lopes Filho, S/Nº, Centro, Itapemirim-ES.

A conjugação desses métodos proporciona uma estimativa tecnicamente fundamentada do valor de mercado do imóvel e, conseqüentemente, do seu valor locativo, em conformidade com as normas técnicas da ABNT.

5. CÁLCULO DE AVALIAÇÃO

Será utilizado o valor do Custo Unitário Básico da construção do civil do Espírito Santo, para compor o custo da edificação nova, e em seguida aplicar a depreciação de acordo com os preceitos das normas vigentes para esse fim.

5.1. Tabela do CUB-ES para o mês de junho de 2026

Para a determinação do valor de reprodução da edificação, adotou-se o Custo Unitário Básico da Construção Civil (CUB-ES) referente ao mês de junho de 2026, considerando a classificação Padrão Comercial – Normal.

De acordo com o índice vigente para o período de referência, o custo unitário adotado corresponde a **CUB-ES (Comercial – Normal): R\$ 2.985,30/m²**

Este valor servirá de base para o cálculo do valor de reprodução do imóvel novo, conforme metodologia de avaliação empregada neste laudo.

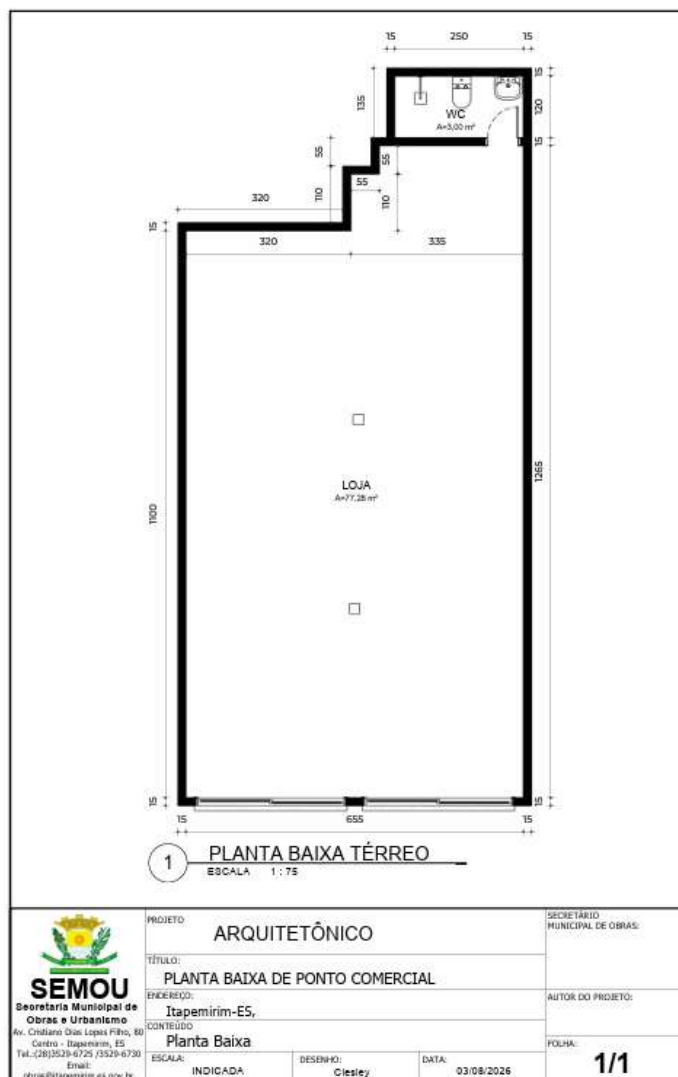
5.2. DEMONSTRAÇÃO RESUMO DO CÁLCULO

5.2.1. Cálculo das áreas

COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS
SEMOU



PREFEITURA MUNICÍPIO DE ITAPEMIRIM – ES
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO
Av. Cristiano Dias Lopes Filho, S/Nº, Centro, Itapemirim-ES.



5.2.2. Cálculo do Imóvel Novo usando CUB ES – Padrão Comercial Normal

MEMÓRIA DE CÁLCULO

Para a determinação do valor do imóvel destinado à locação, considerou-se o valor da edificação obtido pelo método do custo de reprodução depreciado, acrescido do valor do terreno, conforme procedimentos previstos na ABNT NBR 14.653.

Valor da Edificação

Área construída: **80,28 m²**

CUB-ES (Padrão Comercial – Normal): **R\$ 2.985,30/m²**

COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS SEMOU



PREFEITURA MUNICÍPIO DE ITAPEMIRIM – ES
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO
Av. Cristiano Dias Lopes Filho, S/Nº, Centro, Itapemirim-ES.

Valor do imóvel novo:

$$80,28 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.985,30/\text{m}^2 = \text{R\$ } 239.659,88$$

Aplicando a depreciação pelo método de Ross-Heidecke (idade aparente de 10 anos, vida útil de 60 anos, estado de conservação "B – Não necessitando de reparos"):

$$\text{Valor depreciado da edificação} = \text{R\$ } 226.406,69$$

5.2.3. Cálculo da depreciação usando o critério de Ross-Heidecke

Para utilização da tabela abaixo, identificou-se que o imóvel com idade aparente de 10 anos. Estado de conservação tipo B – Não necessitando de reparos.

Tabela de Ross-Heidecke								
IDADE EM % DE VIDA	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	A	B	C	D	E	F	G	H
2	0,0102	0,0105	0,0351	0,09	0,189	0,393	0,531	0,75
4	0,0208	0,0211	0,0455	0,1	0,198	0,346	0,536	0,76
6	0,0318	0,0321	0,0562	0,11	0,207	0,353	0,541	0,76
8	0,0432	0,0435	0,0673	0,121	0,216	0,361	0,546	0,76
10	0,055	0,0553	0,0788	0,132	0,226	0,369	0,552	0,77
12	0,0672	0,0675	0,0907	0,143	0,236	0,377	0,558	0,77
14	0,0798	0,0801	0,103	0,154	0,246	0,385	0,564	0,77
16	0,0928	0,0931	0,116	0,166	0,257	0,394	0,57	0,78
18	0,106	0,106	0,129	0,178	0,268	0,403	0,576	0,78
20	0,12	0,12	0,142	0,191	0,279	0,418	0,583	0,78
22	0,134	0,134	0,156	0,204	0,291	0,422	0,59	0,79
24	0,149	0,149	0,17	0,218	0,303	0,431	0,596	0,79
26	0,164	0,164	0,185	0,231	0,315	0,441	0,604	0,79
28	0,179	0,179	0,2	0,246	0,328	0,452	0,611	0,8
30	0,195	0,195	0,215	0,26	0,341	0,462	0,618	0,8
32	0,211	0,211	0,231	0,275	0,354	0,473	0,626	0,8
34	0,228	0,228	0,247	0,29	0,368	0,484	0,634	0,81
36	0,245	0,245	0,264	0,305	0,381	0,495	0,642	0,81
38	0,262	0,262	0,281	0,322	0,396	0,507	0,65	0,82
40	0,288	0,288	0,299	0,338	0,41	0,519	0,659	0,82
42	0,299	0,298	0,316	0,355	0,425	0,531	0,667	0,83

Valor do Terreno

Considerando que a área do terreno corresponde à área ocupada pelo imóvel (80,28m²), adotou-se o valor unitário de R\$ 800,76/m², compatível com imóveis localizados na região de Itaoca, região de forte vocação comercial, infraestrutura urbana consolidada e elevado potencial de valorização imobiliária.

Para definição do valor unitário da área, adotou-se como referência a pesquisa de mercado imobiliário local realizada no Processo nº 32811/2025, destinada à avaliação do terreno

COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS SEMOU



PREFEITURA MUNICÍPIO DE ITAPEMIRIM – ES
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO
Av. Cristiano Dias Lopes Filho, S/Nº, Centro, Itapemirim-ES.

localizado ao lado da futura Escola Elvira Meali, por apresentar elementos comparativos compatíveis com o imóvel em análise. Conforme demonstrado abaixo:

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

Localização: Rua Euclides Cezario Maria Contato: 28 999223569 Cacau
Área: 240m²
Valor: R\$120.000,00
Valor por metro quadrado: R\$500,00
Fator de homogeneização Rua pavimentada: 1,00
Fator de homogeneização Valor inicial: 0,90
Fator de homogeneização Iluminação pública: 1,00

Imóvel 2:

Localização: Rua Euclides Cezario Maria Contato: 28 999223569 Cacau
Área: 137m²
Valor: R\$100.000,00
Valor por metro quadrado: R\$729,93
Fator de homogeneização Rua pavimentada: 1,00
Fator de homogeneização Valor inicial: 0,90
Fator de homogeneização Iluminação pública: 1,00

Imóvel 3:

Localização: Rua Bom Jesus Contato: 31 333774939 Roberto
Área: 300m²
Valor: R\$100.000,00
Valor por metro quadrado: R\$333,33
Fator de homogeneização Rua pavimentada: 1,00
Fator de homogeneização Valor inicial: 0,90
Fator de homogeneização Iluminação pública: 1,00

Imóvel 4:

Localização: Rua Mariana Ferreira Contato: 28 999723664
Área: 438m²
Valor: R\$320.000,00
Valor por metro quadrado: R\$730,59
Fator de homogeneização Rua pavimentada: 1,00
Fator de homogeneização Valor inicial: 0,90
Fator de homogeneização Iluminação pública: 1,00

Imóvel 5:

Localização: Rua Mariana Ferreira Contato: 27 998979797
Área: 156m²
Valor: R\$60.000,00
Valor por metro quadrado: R\$384,62
Fator de homogeneização Rua pavimentada: 1,00

COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS
SEMOU



PREFEITURA MUNICÍPIO DE ITAPEMIRIM – ES
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO
Av. Cristiano Dias Lopes Filho, S/Nº, Centro, Itapemirim-ES.

Fator de homogeneização Valor inicial: 0,90
Fator de homogeneização Iluminação pública: 1,00

Imóvel 6:

Localização: Rua Joacima Contato: 28 999723664 Marcos

Área: 240m²
Valor: R\$120.000,00
Valor por metro quadrado: R\$500,00
Fator de homogeneização Rua pavimentada: 1,00
Fator de homogeneização Valor inicial: 0,90
Fator de homogeneização Iluminação pública: 1,00

Imóvel 7:

Localização: Rua Belo Horizonte Contato: 28 999723664 Marcos

Área: 240m²
Valor: R\$190.000,00
Valor por metro quadrado: R\$791,67
Fator de homogeneização Rua pavimentada: 1,00
Fator de homogeneização Valor inicial: 0,90
Fator de homogeneização Iluminação pública: 1,00

Imóvel 8:

Localização: Rua Joselito Teixeira de Oliveira Contato: 28 999723664 Marcos

Área: 240m²
Valor: R\$180.000,00
Valor por metro quadrado: R\$750,00
Fator de homogeneização Rua pavimentada: 1,00
Fator de homogeneização Valor inicial: 0,90
Fator de homogeneização Iluminação pública: 1,00

Imóvel 9:

Localização: Rua Ademir Cardoso Contato: 28 997092891 D’Nascimento Corretora

Área: 240m²
Valor: R\$110.000,00
Valor por metro quadrado: R\$458,33
Fator de homogeneização Rua pavimentada: 1,00
Fator de homogeneização Valor inicial: 0,90
Fator de homogeneização Iluminação pública: 1,00

Imóvel 10:

Localização: Rua Waldemiro Alves Peçanha Contato: 28 997092891 D’Nascimento Corretora

Área: 551m²
Valor: R\$420.000,00
Valor por metro quadrado: R\$761,86
Fator de homogeneização Rua pavimentada: 1,00
Fator de homogeneização Valor inicial: 0,90
Fator de homogeneização Iluminação pública: 1,00

COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS
SEMOU



PREFEITURA MUNICÍPIO DE ITAPEMIRIM – ES
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO
Av. Cristiano Dias Lopes Filho, S/Nº, Centro, Itapemirim-ES.

Imóvel 11:

Localização: Rua Arlete Tavares da Cruz Contato: 28 997092891 D’Nascimento

Corretora

Área: 240m²

Valor: R\$96.000,00

Valor por metro quadrado: R\$400,00

Fator de homogeneização Rua pavimentada: 1,00

Fator de homogeneização Valor inicial: 0,90

Fator de homogeneização Iluminação pública: 1,00

Imóvel 12:

Localização: Rua Argentina Feliciano Contato: 28 997092891 D’Nascimento Corretora

Área: 218m²

Valor: R\$85.000,00

Valor por metro quadrado: R\$389,91

Fator de homogeneização Rua pavimentada: 1,00

Fator de homogeneização Valor inicial: 0,90

Fator de homogeneização Iluminação pública: 1,00

5.2 Tabela de homogeneização:

móvel	R\$/m ²	F1	F2	F3	R\$/m ² homog.
1	500,00	1,00	0,90	1,00	450,00
2	729,93	1,00	0,90	1,00	656,93
3	333,33	1,00	0,90	1,00	300,00
4	730,59	1,00	0,90	1,00	657,53
5	384,62	1,00	0,90	1,00	346,15
6	500,00	1,00	0,90	1,00	450,00
7	791,67	1,00	0,90	1,00	712,50
8	750,00	1,00	0,90	1,00	675,00
9	458,33	1,00	0,90	1,00	412,50
10	761,86	1,00	0,90	1,00	685,68
11	400,00	1,00	0,90	1,00	360,00
12	389,91	1,00	0,90	1,00	350,92

F1: Rua pavimentada

F2: Valor inicial

F3: Iluminação pública

Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m²:

Média: $X = \sum(X_i)/n$

X = 504,77

COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS
SEMOU



PREFEITURA MUNICÍPIO DE ITAPEMIRIM – ES
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO
Av. Cristiano Dias Lopes Filho, S/Nº, Centro, Itapemirim-ES.

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum (X - X_i)^2) / (n-1)}$
 $S = 158,85$

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja: $d = |X_i - X| / S < VC$

Valor crítico para 12 amostras, pela Tabela de Chauvenet: $VC = 2,03$

Amostra 1:	$d = 450,00 - 504,77 / 158,85 = 0,34 < 2,03$	(amostra pertinente)
Amostra 2:	$d = 656,93 - 504,77 / 158,85 = 0,96 < 2,03$	(amostra pertinente)
Amostra 3:	$d = 300,00 - 504,77 / 158,85 = 1,29 < 2,03$	(amostra pertinente)
Amostra 4:	$d = 657,53 - 504,77 / 158,85 = 0,96 < 2,03$	(amostra pertinente)
Amostra 5:	$d = 346,15 - 504,77 / 158,85 = 1,00 < 2,03$	(amostra pertinente)
Amostra 6:	$d = 450,00 - 504,77 / 158,85 = 0,34 < 2,03$	(amostra pertinente)
Amostra 7:	$d = 712,50 - 504,77 / 158,85 = 1,31 < 2,03$	(amostra pertinente)
Amostra 8:	$d = 675,00 - 504,77 / 158,85 = 1,07 < 2,03$	(amostra pertinente)
Amostra 9:	$d = 412,50 - 504,77 / 158,85 = 0,58 < 2,03$	(amostra pertinente)
Amostra 10:	$d = 685,68 - 504,77 / 158,85 = 1,14 < 2,03$	(amostra pertinente)
Amostra 11:	$d = 360,00 - 504,77 / 158,85 = 0,91 < 2,03$	(amostra pertinente)
Amostra 12:	$d = 350,92 - 504,77 / 158,85 = 0,97 < 2,03$	(amostra pertinente)

Cálculo da amplitude do intervalo de confiança:

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - t_c * S / \sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + t_c * S / \sqrt{(n-1)}$, onde t_c é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 11 (n-1) graus de liberdade.

Limite inferior do intervalo de confiança (Li):

$$Li = 504,77 - 1,36 * 158,85 / \sqrt{(12 - 1)} = 439,63$$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

$$Ls = 504,77 + 1,36 * 158,85 / \sqrt{(12 - 1)} = 569,91$$

Cálculo do campo de arbítrio:

Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média.

Campo de arbítrio: de R\$454,29 a R\$555,24

COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS
SEMOU



PREFEITURA MUNICÍPIO DE ITAPEMIRIM – ES
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO
Av. Cristiano Dias Lopes Filho, S/Nº, Centro, Itapemirim-ES.

Tomada de decisão sobre o valor unitário do imóvel avaliando:

A comissão determina o valor unitário do imóvel avaliando em R\$504,77

Considerando que as amostras utilizadas na pesquisa de mercado referem-se a imóveis localizados em vias secundárias do bairro Itaoca, e não na Avenida Itapemirim, principal corredor comercial da região, a Comissão de Avaliação aplicou um fator de valorização de 50% sobre o valor unitário médio obtido (R\$ 504,77/m²). Tal ajuste tem por finalidade compatibilizar o valor do terreno com as características superiores de localização do imóvel avaliando, notadamente sua maior visibilidade, intenso fluxo de veículos e pedestres, melhor acessibilidade, maior potencial comercial e maior liquidez imobiliária.

$$R\$504,77 + 50\% = R\$757,16$$

Complementação da Pesquisa de Mercado

Como forma de complementar a análise e conferir maior aderência ao valor de mercado do terreno, foi realizada pesquisa de ofertas de imóveis com características semelhantes, disponíveis em plataformas de comercialização imobiliária. Foram identificadas as seguintes amostras:

- Amostra 1: lote com área de 1.200,00 m², ofertado por R\$ 1.440.000,00, correspondente a R\$ 1.200,00/m². Anunciante: Saulo Luciano.
- Amostra 2: lote com área de 414,00 m², ofertado por R\$ 280.000,00, correspondente a R\$ 676,33/m². Imobiliária: Remax Brisa Litorânea.

A média aritmética dos valores unitários ofertados corresponde a:

$$(R\$1.200,00 + R\$676,33)/2 = R\$938,17/m^2$$

]

Considerando que os valores anunciados representam preços de oferta, foi aplicado fator de homogeneização de 0,90, visando aproximá-los aos prováveis valores de negociação efetiva, conforme prática adotada em avaliações imobiliárias:

$$R\$938,17/m^2 \times 0,90 = R\$844,35/m^2$$

Por fim, para a definição do valor unitário do terreno, procedeu-se à composição entre o valor obtido por meio da metodologia inicialmente adotada (R\$ 757,16/m²) e o valor

COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS
SEMOU



PREFEITURA MUNICÍPIO DE ITAPEMIRIM – ES
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO
Av. Cristiano Dias Lopes Filho, S/Nº, Centro, Itapemirim-ES.

resultante da pesquisa complementar homogeneizada (R\$ 844,35/m²), obtendo-se:

$$(R\$757,16 + R\$844,35)/2 = R\$800,76/m^2$$

obtendo-se:

- Valor do terreno:

$$80,28 \text{ m}^2 \times R\$ 800,76/m^2 = R\$ 64.285,01$$

- Valor de Mercado do Imóvel

Valor da edificação depreciada: R\$ 226.406,69

- Valor de mercado do imóvel:

$$R\$ 226.406,69 + R\$ 64.285,01 = \mathbf{R\$ 290.691,70}$$

<i>Índice mínimo</i>	0,50%	R\$ 1.453,46	R\$ 18,10
<i>Índice médio</i>	0,75%	R\$ 2.180,19	R\$ 27,16
<i>Índice máximo</i>	1,00%	R\$ 2.906,91	R\$ 36,21

6. VALOR FINAL

De acordo com a literatura, a regra base e mais utilizada para calcular aluguel, é aplicar um fator que varia de 0,5% a 1%, dependendo do tipo de acabamento do imóvel. 0,5% para imóveis de padrão baixo, 0,75% para padrão médio e 1% para o valor alto.

O imóvel em questão tem padrão médio, não necessitando de reparos. Embora a literatura apresente o índice de 0,75% como referência para imóveis de padrão médio, a comissão adotou o percentual de 1,00% considerando a excelente localização comercial do imóvel, sua elevada liquidez, visibilidade, estado de conservação e aptidão imediata para uso institucional.

Após a aplicação do fator sobre o valor de mercado do imóvel, obtém-se o valor mensal de R\$2.906,91 (dois mil, novecentos e seis reais e noventa e um centavos), podendo ser arredondado para **R\$2.910,00 (dois mil novecentos e dez reais)**.

7. ORIENTAÇÃO TÉCNICA

Caso o contrato seja formalizado, recomenda-se a realização de análise jurídica dos aspectos documentais e legais pertinentes à contratação.

COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS
SEMOU



PREFEITURA MUNICÍPIO DE ITAPEMIRIM – ES
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS E URBANISMO
Av. Cristiano Dias Lopes Filho, S/Nº, Centro, Itapemirim-ES.

8. CONCLUSÃO

Com base na vistoria realizada, na metodologia adotada e nos cálculos apresentados neste laudo, conclui-se que o imóvel atende à finalidade pretendida pela Secretaria Municipal de Desenvolvimento Econômico e Social – SEMDES, apresentando características compatíveis para a instalação e funcionamento dos programas "CDL Capacita Itapemirim" e "PISC – Projeto de Integração Social Comunitária".

Assim, o valor do aluguel mensal foi estimado em R\$2.906,91, podendo ser arredondado para **R\$2.910,00**, por representar valor compatível com o mercado e com as características do imóvel avaliado.

9. ENCERRAMENTO

O presente Laudo de Avaliação é composto por 13 (treze) páginas, impressas em um único lado e devidamente assinadas. A presente avaliação foi realizada mediante inspeção visual do imóvel, não sendo executados quaisquer outros procedimentos técnicos complementares.

Itapemirim–ES, 06 de agosto de 2026.

Avaliadores:



Documento assinado digitalmente

MARCELO BORGES DE CARVALHO

Data: 07/08/2026 11:17:21-0300

Verifique em <https://validar.it.gov.br>

COMISSÃO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS
SEMOU



Protocolo: 23078/2026

Documento digital, verifique em: <http://bpms.itapemirim.es.gov.br/governo-digital.html#!/portal/>

Identificador: 2945959ca237f90d51b5ae1e0b807295