



13450 / 25  
244 36  
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 Nº: 13450/2025**

**ASSUNTO:** Avaliação de valor para locação de um bem imóvel.

**REQUERENTE:** Secretaria Municipal de Educação.

**OBJETIVO:** Atender a Equipe Multidisciplinar da Secretaria Municipal de Educação

**IMÓVEL:** Rua Jucelino Kubitscheck, nº 45, Centro - Presidente Kennedy/ES.

**Área aproximada:**

**Residência térrea:** 57,80m<sup>2</sup>

**Residência 1º Pavimento:** 217,87m<sup>2</sup>

**Área externa:** 300,00m<sup>2</sup>

**Proprietário (a):** Romário Viana Baiense.

**RESIDÊNCIA – SOBRADO**

Existem alguns métodos empregados para fazer a avaliação de um imóvel para locação. Dentre estes métodos, os dois mais empregados no mercado imobiliário são:

**MÉTODO COMPARATIVO DIRETO COM HOMOGENIZAÇÃO POR FATORES  
(NBR-14653-1:2019):**

São verificados imóveis semelhantes em localidades próximas a do imóvel em questão e, a partir daí, comparativamente, é definido o valor de mercado para o aluguel. Este método é o mais praticado no ramo imobiliário e normalmente é o que apresenta o valor mais próximo do valor de mercado.

**MÉTODO DE RENDA (NBR-14653-2:2011):**

Define o valor do aluguel como sendo uma porcentagem do valor de venda do imóvel. É simples de se aplicar, mas dependendo da oferta e procura na região em questão, não conduz a valores competitivos e praticáveis no mercado. Dado o estado embrionário de desenvolvimento de nosso município, pela inexistência de imobiliárias no mercado, pela escassez de imóveis semelhantes alugados em localidades próximas, para análise do presente processo adotaremos o método de renda. Analisando o valor de venda do imóvel, temos:

SIDNEI CRAVES  
Fiscal de Arrecadação e Consumo  
Matrícula: 848

Rua Átila Vivácqua, nº 79 – Centro – Presidente Kennedy – ES  
C.E.P. 29.350-000 Telefax: (28) 3535-1900  
C.G.C. 27.165.703/0001-26

Jorge Barreto Ramos  
Fiscal de Obras e Postura  
Matrícula nº 20

Ruy Camillo Athay  
Engenheiro Civil  
CREA 6134-D/ES



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

Área aproximada do térreo: 57,80m<sup>2</sup>

Residência 1º Pavimento: 217,87m<sup>2</sup>

Área externa: 300,00m<sup>2</sup>

**DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

O imóvel avaliado trata-se de uma edificação do tipo residência unifamiliar em sobrado de padrão popular, composta por dois pavimentos, construída em estrutura de concreto armado, com fechamento em alvenaria de tijolos cerâmicos. As esquadrias são predominantemente em madeira com venezianas de vidro, apresentando pintura aparente a óleo. A fachada principal possui acabamento em reboco desempenado com massa grossa, aparentemente pintada com tinta PVA, e em uma das paredes externas foi aplicado revestimento com pedras rústicas decorativas.

No pavimento térreo, encontram-se uma pequena sala e um vão livre destinado ao uso como garagem. Os pisos são revestidos com cerâmica de padrão popular. A cobertura é em laje pré-moldada.

O primeiro pavimento concentra a maior parte da área habitável. Internamente, os ambientes apresentam pintura em tinta PVA e revestimentos variados nos pisos: dois dormitórios possuem piso em granito, um dormitório em ardósia e um quarto adicional em piso cerâmico. O hall de circulação e a copa também possuem piso em ardósia, enquanto a sala principal e o closet apresentam revestimento cerâmico. A suíte conta com revestimento cerâmico até o teto e louças sanitárias de padrão médio. A cozinha principal apresenta revestimento cerâmico em todas as paredes e pia em inox. O pavimento possui ainda uma sacada voltada para a fachada principal, com piso cerâmico e guarda-corpo em madeira de lei, além de uma varanda frontal e outra na lateral esquerda, ambas com piso em granito.

A área de serviço é coberta com telhas cerâmicas estilo colonial, com estrutura aparente, e contém um banheiro com revestimento cerâmico até o teto e louças sanitárias de padrão popular, além de uma cozinha secundária com pia em granito e

*[Assinatura]*  
SIDNEY CHAVES  
Diretor de Administração e Planejamento  
Matrícula: 848

Atila Vivacqua, nº 79 – Centro – Presidente Kennedy – ES  
C.E.P. 29.350-000 Telefax: (28) 3535-1900  
C.G.C. 27.165.703/0001-26

*[Assinatura]*  
Jorge Baptista Ramos  
Fiscal de Obras e Postura  
Matrícula nº 20

*[Assinatura]*  
Ruy Candido Athayde  
Engenheiro Civil  
CREA 6134-D/ES



13450125  
38  
38  
9

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

revestimento cerâmico total. A cobertura principal da residência é composta por laje plana, supostamente impermeabilizada, recoberta com telhas cerâmicas no estilo colonial.

A disposição funcional do imóvel inclui quatro dormitórios, sendo um deles uma suíte com closet, dois banheiros sociais, sala e copa integradas, duas cozinhas, sacada, varandas e área de serviço com pia e mesa em madeira de lei.

Na área externa, o imóvel possui um quiosque com pia em granito, churrasqueira construída em alvenaria de tijolos cerâmicos maciços, um banheiro de apoio, um depósito, área com paisagismo e uma piscina.

Ressalta-se que, para fins deste laudo, foi considerado o padrão construtivo da edificação como sendo de residência do tipo sobrado, razão pela qual os ambientes foram descritos conforme suas funções típicas: dormitórios, banheiros, cozinhas, sala, suíte, etc.

### **CUSTO UNITÁRIO DE CONSTRUÇÃO**

Custo unitário de construção, sobrado no Estado do Espírito Santo: R\$ 2.429,58 m<sup>2</sup> (dois mil e quatrocentos e vinte e nove reais e cinquenta e oito centavos) o metro quadrado. Fonte: **Custo Unitário PINI de Edificações (R\$/m<sup>2</sup>) – TCPO web Base Pini – junho-2025.**

### **CÁLCULO DO VALOR LOCATÍCIO**

Considerando a idade da residência e seu estado de conservação, podemos calcular um percentual referente à depreciação decorrente do uso do imóvel. Para tanto, empregarei o método de "Ross", baseado na vida útil provável (vida econômica) e na idade aparente, calculado pela fórmula:  $D = 1/2 (I/U + I^2/U^2)$ , onde D é o percentual depreciado (a ser descontado), I é a idade aparente e U é a vida útil.

SIDNEI CHAVES  
Fiscal de Arrecadação e Consumo  
Matrícula: 848

Rua Átila Vivácqua, nº 79 – Centro – Presidente Kennedy – ES

C.E.P. 29.350-000 Telefax: (28) 3535-1900

C.G.C. 27.165.703/0001-26

Jorge Barreto Ramos  
Fiscal de Obras e Postura

Matrícula nº 20

Ruy Antônio Athayde  
Engenheiro Civil  
CREA 6134-D/ES



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

No imóvel avaliado, consideramos uma vida útil de 85 anos ( $U=85$ ) e uma idade aparente de 35 anos ( $I=35$ ), embora não seja esta a idade real do imóvel, mas pelo seu estado de conservação, resultando em uma depreciação de:  $D = \frac{1}{2} (35/85 + 35^2/85^2) = 0,290657$  (depreciação de 29,0657%).

Calculando primeiramente o custo para construção do imóvel, temos:  $275,67 \text{ m}^2 \times \text{R\$ } 2.429,58 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 669.762,31$  (seiscentos e sessenta e nove mil e setecentos e sessenta e dois reais e trinta e um centavos). Quando novo.

Considerando a idade, seu estado de conservação, temos:  $\text{R\$ } 669.762,31 - 29,0657\% = \text{R\$ } 475.091,21$  (quatrocentos e setenta e cinco mil e noventa e um reais e vinte e um centavos).

Considerando um lucro razoável de 15% para a venda, temos:  $\text{R\$ } 475.091,21 + 15\% = \text{R\$ } 546.354,89$  (quinhentos e quarenta e seis mil e trezentos e cinquenta e quatro reais e oitenta e nove centavos). Sendo este o “valor de venda”.

Pelo método de renda, definido anteriormente, podemos admitir uma “taxa de atratividade” de 1,2 % (um virgula dois por cento), pela sua boa localização. Assim, finalmente, temos:

$\text{R\$ } 546.354,89 \times 1,2\% = \text{R\$ } 6.556,26$  (seis mil quinhentos e cinquenta e seis reais e vinte e seis centavos).

Presidente Kennedy/ES, 30 de julho de 2025.

Ruy Candido Athayde  
Engenheiro Civil  
CREA 6134-D/ES

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

SIDNEI CHAVES  
Fiscal de Avaliação e Consumo  
Matrícula: 848

**SIDNEI CHAVES**  
**MEMBRO**

Jorge Barreto Ramos  
Fiscal de Obras e Postura  
Matrícula nº 20

**JORGE BARRETO RAMOS**  
**MEMBRO**



13080/25  
40  
49

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

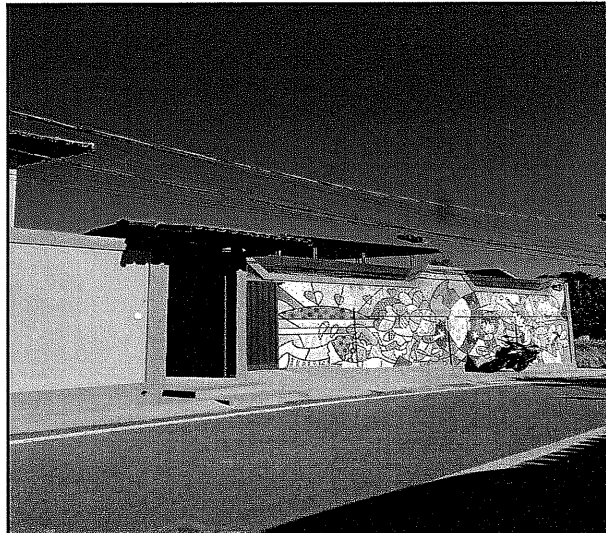
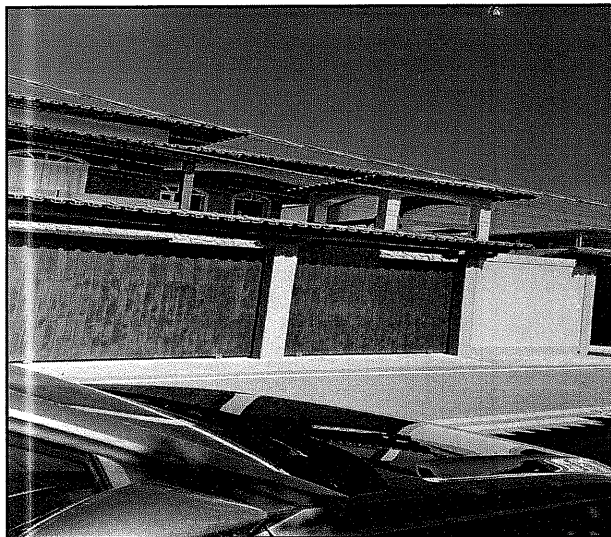


Foto 1 e 2. Fachada frontal do imóvel.

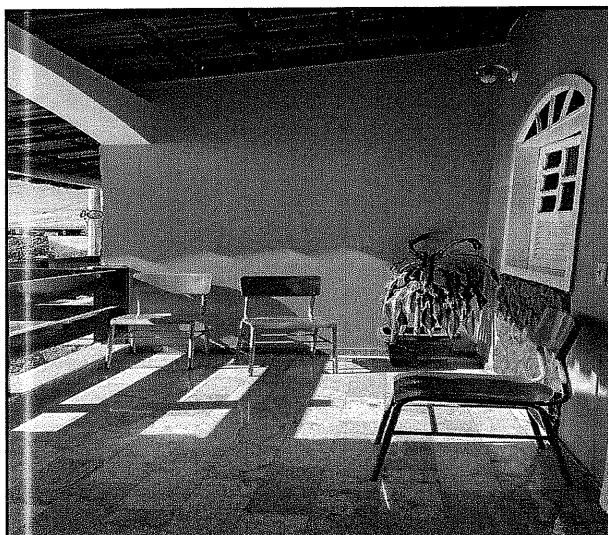


Foto 3. Sacada.

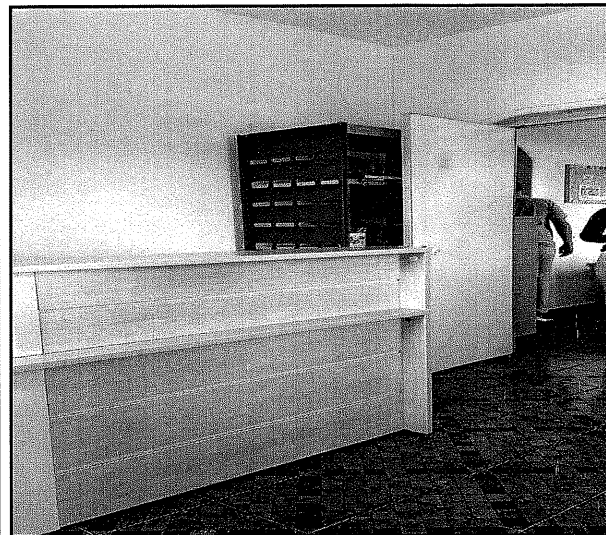


Foto 4. Sala.

Ruy Cândido Athayde  
Engenheiro Civil  
CREA 6134-D/ES

SIDNEI CHAVES  
Fiscal de Arrecadação e Consumo  
Matrícula: 848

Rua Átila Vivácqua, nº 79 – Centro – Presidente Kennedy – ES  
C.E.P. 29.350-000 Telefax: (28) 3535-1900  
C.G.C. 27.165.703/0001-26

Jorge Barreto Ramo  
Fiscal de Obras e Postos  
Matrícula nº 20