

RELATÓRIO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE VALOR DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

Locação de imóvel para o abrigamento de família beneficiária do Aluguel Social
PROCESSO ADMINISTRATIVO 3.988/2026

1. IDENTIFICAÇÃO DO OBJETO

Conforme solicitação do(a) secretário(a) da pasta, o presente Relatório Técnico tem por objetivo determinar o valor de mercado para a locação de imóvel que a Administração Pública Municipal pretende alugar para o abrigamento de família beneficiária do Aluguel Social.

Este relatório não visa avaliar se o objeto da vistoria se trata ou não da melhor opção para locação, sendo seu escopo exclusivamente o relato sobre as instalações encontradas no local e averiguação de valores ofertados para locação de imóveis na região.

2. IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL E CONTEXTUALIZAÇÃO

O imóvel objeto do presente relatório está localizado na zona urbana do Município de Orleans/SC, no endereço Rua Vidal Pereira Alves, nº 178, apartamento subsolo.

Trata-se de uma edificação comercial/residencial, construída em alvenaria, composta por sala e cozinha conjugadas, um banheiro, dois quartos e área de serviço, com área total aproximada de 79,50 m².

Sua localização apresenta condições adequadas para o atendimento de família beneficiária do programa, considerando os seguintes aspectos:

- O imóvel está inserido em área urbana consolidada, com acesso aos serviços e equipamentos públicos essenciais;
- A localização permite fácil deslocamento até unidades de saúde, instituições de ensino, estabelecimentos comerciais e demais serviços necessários ao cotidiano;
- A região dispõe de infraestrutura urbana, incluindo vias de acesso, abastecimento de água, energia elétrica, iluminação pública e coleta de resíduos;
- O imóvel possui características construtivas compatíveis com uso residencial, oferecendo condições adequadas de habitabilidade;
- A distribuição dos ambientes atende às necessidades básicas de uma família, proporcionando funcionalidade e conforto aos ocupantes.

Imagens do local:







3. AVALIAÇÃO DAS CONDIÇÕES DO IMÓVEL

A vistoria in loco foi realizada na residência destinada à locação, sendo observados os seguintes aspectos:

- Estrutura física:

O imóvel apresenta condições estruturais satisfatórias para ocupação, sem identificação de patologias que indiquem risco à integridade física dos futuros moradores.

- Instalações elétricas:

As instalações elétricas encontram-se adequadas e sem indícios de sobrecarga ou improvisações que ofereçam risco aos ocupantes.

- Instalações sanitárias e hidráulicas:

Banheiro e cozinha apresentam instalações, com pontos de abastecimento e escoamento adequados. Não foram observadas infiltrações ou comprometimento sanitário que inviabilize o uso.

- Condições gerais de habitabilidade:

O imóvel apresenta condições dignas de moradia, atendendo aos parâmetros mínimos de segurança, salubridade e uso habitacional.

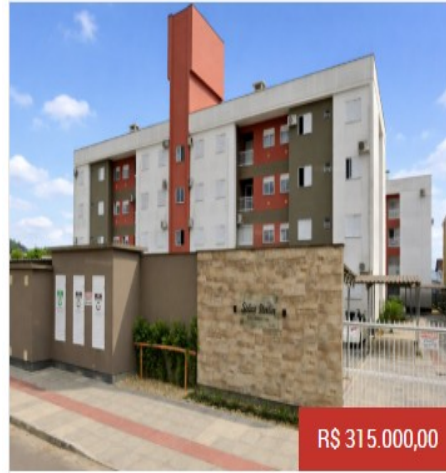
4. PESQUISA DOS VALORES DE MERCADO

Com o objetivo de definir o valor de locação do imóvel, foi realizada uma pesquisa de mercado em imobiliárias, sites e anúncios de imóveis no município.

Para calcular o valor do aluguel de um imóvel, a prática mais comum do mercado é utilizar um percentual que varia entre 0,5% e 1% do valor de venda do imóvel. A escolha do índice dentro dessa faixa depende de diversos fatores relacionados às condições do imóvel, ao perfil do locatário e às características do mercado local.

Considerando a finalidade social da locação, que visa atender famílias em situação de vulnerabilidade socioeconômica, garantindo moradia digna e adequada dentro dos limites orçamentários da administração pública, adota-se, para este relatório, o índice de 0,50%. Tal escolha fundamenta-se no fato de que os aluguéis sociais no Município de Orleans são regulamentados por legislação própria, a qual define os valores máximos a serem pagos.

Dessa forma, o objetivo é verificar se o valor estabelecido está compatível com os preços praticados no mercado imobiliário local, assegurando a razoabilidade, a conformidade e a economicidade na utilização dos recursos públicos.

		
Código 153 - Apartamento Samuel Sandrini, Orleans	Código 30634 - Apartamento Lomba, Orleans	Código 30717 - Apartamento CORRIDAS, Orleans
IMÓVEL PESQUISADO 01: • Edifício Residencial; • Localizado em: Samuel Sandrini; • Área Total Construída: 124,00m²; • Valor Imóvel: R\$ 510.000,00; • Valor de R\$ 4.112,90 /m²; • Valor do Aluguel (taxa de 0,5% a.m.): R\$ 20,56 /m²/mês.	IMÓVEL PESQUISADO 02: • Imóvel Residencial; • Localizado em: Lomba; • Área Total Construída: 148,00m²; • Valor Imóvel: R\$ 435.000,00; • Valor de R\$ 2.939,19 /m²; • Valor do Aluguel (taxa de 0,5% a.m.): R\$ 14,70 /m²/mês.	IMÓVEL PESQUISADO 03: • Imóvel Residencial; • Localizado em: Corridas; • Área Total Construída: 52,00m²; • Valor Imóvel: R\$ 315.000,00; • Valor de R\$ 6.057,69 /m²; • Valor do Aluguel (taxa de 0,5% a.m.): R\$ 30,29 /m²/mês.

5. CONSIDERAÇÕES

Embora os imóveis utilizados como referência possam apresentar diferenças quanto à localização e ao padrão construtivo, estes se mostram adequados para fins comparativos, especialmente diante da limitada oferta de imóveis disponíveis para locação com finalidade social no município.

Ressalta-se, ainda, que para a definição do valor locatício foi adotado o menor índice usualmente praticado pelo mercado imobiliário, correspondente a 0,5% do valor venal estimado do imóvel. Tal critério foi aplicado justamente em razão das divergências observadas entre os imóveis pesquisados e o imóvel objeto desta avaliação, buscando assegurar proporcionalidade, razoabilidade e prudência técnica na estimativa do valor de locação.

Dessa forma, entende-se que o valor definido para a locação mostra-se compatível com a realidade do mercado local, bem como com as especificidades e finalidades do programa de aluguel social.

Registra-se, adicionalmente, a dificuldade relatada pela Secretaria Municipal de Assistência Social em identificar imóveis aptos à locação que atendam simultaneamente aos limites estabelecidos pela legislação municipal e à disponibilidade financeira do programa.

Nesse contexto, a presente análise técnica reforça a necessidade de priorizar a aptidão do imóvel em oferecer condições dignas e seguras de moradia, em conformidade com a normativa vigente e com os recursos públicos disponíveis — condição que se verifica atendida pelo imóvel em questão.

6. CONCLUSÃO

Realizando o cálculo da mediana dos valores encontrados no mercado, obtém-se o valor de R\$ 20,56 /m²/mês para o aluguel de imóveis na cidade de Orleans/SC, considerando-se características residenciais com similaridade as do imóvel avaliado.

Conclui-se que o valor da locação mensal para o imóvel avaliado seria de R\$ 1.634,52 (R\$20,56 x 79,50m²), compatível com o valor de mercado praticado na região.

Uma vez que o valor da locação mensal de R\$ 930,00 (novecentos e trinta reais), acordado entre o(a) secretário(a) da pasta e o locador, e previsto pelo Decreto Municipal nº 6.288 de 09 de junho de 2026, é inferior ao valor obtido com a pesquisa de mercado, e as demais condições do imóvel evidenciam a capacidade de atender as necessidades específicas da Secretaria de Assistência Social e Habitação em relação à locação de um imóvel para o abrigamento de família beneficiária do Aluguel Social, considera-se o mesmo compatível com o valor imobiliário praticado.

Diante do exposto, finaliza-se:

- O imóvel vistoriado apresenta condições que garantem a moradia digna da família beneficiada.
- O valor locatício proposto encontra-se coerente com o mercado, tendo sido adotado o menor índice (0,5%) dentre os praticados. Essa escolha busca assegurar que o valor sugerido permanece compatível com o mercado imobiliário, mesmo diante de possíveis divergências entre os imóveis pesquisados.
- Considerando a limitada oferta de imóveis para atendimento ao programa de Aluguel Social, o imóvel apresentado é considerado apto para fins de locação e atendimento da família beneficiária.

Orleans, 21 de setembro de 2026.

CAMILA BARDINI

Eng. Civil – CREA/SC 166332-9
Departamento de Planejamento
Prefeitura Municipal de Orleans/SC