# RELATÓRIO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE VALOR DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL

Locação de imóvel para o abrigamento de família beneficiária do Aluguel Social
PROCESSO ADMINISTRATIVO 4.085/2026

## 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 consiste em uma residência unifamiliar, localizada na zona urbana do Município de Orleans/SC, no bairro Corridas, situada na Rua Azelino Bonetti.

Sua localização mostra-se adequada ao abrigamento de família beneficiária do Programa Municipal de Aluguel Social, considerando os seguintes aspectos:

- O imóvel está inserido em bairro consolidado, predominantemente residencial;
- A região conta com unidades de saúde, instituições de ensino, estabelecimentos comerciais e demais serviços essenciais nas proximidades;
- A região dispõe de infraestrutura urbana básica, incluindo abastecimento de água, energia elétrica e demais serviços públicos essenciais;
- A proximidade com áreas comerciais e de prestação de serviços favorece o acesso a oportunidades de emprego e geração de renda;

*IMÓVEL VISTORIADO*

O imóvel avaliado apresenta as seguintes características:

- Uso residencial;
- Área construída de aproximadamente 75,00m²:
- Construção em madeira sobre pilotis, com banheiro em alvenaria;
- Compartimentação:
  - 01 banheiro;
  - 01 sala/cozinha conjugadas;
  - 03 quartos;
  - garagem em pilotis embaixo da residência.

A edificação apresenta tipologia compatível com uso habitacional e dimensões adequadas para o abrigamento de um núcleo familiar.

*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.

<table>
<tr>
<td>

IMÓVEL PESQUISADO 01:<br>
• Imóvel Residencial;<br>
• Localizado em: Rio Belo;<br>
• Área Construída: 130,00m²;<br>
• Valor Imóvel: R$ 350.000,00;<br>
• Valor de R$ 2.692,31 /m²;<br>
• Valor do Aluguel (taxa de 0,5% a.m.): R$ 13,46 /m²/mês.</td>
<td>

IMÓVEL PESQUISADO 02:<br>
• Imóvel Residencial;<br>
• Localizado em: Aires Rodrigues;<br>
• Área Construída: 115,00m²;<br>
• Valor Imóvel: R$ 200.000,00;<br>
• Valor de R$ R$ 1.739,13 /m²;<br>
• Valor do Aluguel (taxa de 0,5% a.m.): R$ 8,70 /m²/mês.</td>
<td>

IMÓVEL PESQUISADO 03:<br>
• Imóvel Residencial;<br>
• Localizado em: Centro;<br>
• Área Construída: 125,00m²;<br>
• Valor Imóvel: R$ 430.000,00;<br>
• Valor de R$ 3.440,00 /m²;<br>
• Valor do Aluguel (taxa de 0,5% a.m.): R$ 17,20 /m²/mês.</td>
</tr>
</table>

## 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$ 13,46 /m²/mês (por m² construído) para o aluguel de imóveis na cidade de Orleans/SC.

Conclui-se que o valor da locação mensal para o imóvel avaliado seria de R$ 1.009,50 (R$13,46 x 75,00m²), 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, 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

Assinado digitalmente por CAMILA BARDINI (emitido pelo CPF 102.711.689-27)
Papel: Parte
Data: 21/09/2026 13:59:47 -03:00