



LAUDO TÉCNICO DE VALOR ESTIMADO DE ALUGUEL DE IMÓVEL

ERIVELTON A. ALMEIDA DE MORAES

Engenheiro Agrimensor
CREA: ES-008081/D

DAYANE GUEDES DE MORAIS

Assessora técnica especializada - Engenheira Civil
CREA: ES 042705/D

Iúna, 23 de janeiro de 2024



1. Identificação das partes

Requerente:

Nome: Secretaria Municipal de Educação e Esporte de Iúna/ES

2. Finalidade do laudo

Informar o **valor estimado** de aluguel de imóvel residencial/comercial, situado na área urbana do Distrito de Santíssima Trindade, Iúna/ES, frontal à Av. Otacílio Severino da Silva, para funcionamento de Unidade de Educação Infantil.

3. Objetivo da avaliação

O presente Laudo de Avaliação, tem por finalidade informar o valor estimado de aluguel de imóvel, compondo-se por espaços e características conforme especificado em termo de referência.

Segundo informado pela Secretaria Municipal de Educação, o imóvel terá como finalidade o funcionamento de Unidade de Educação Infantil e deve possuir no mínimo a área de 115,00m².

4. Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes

O valor estimado retrata a média do objeto no ramo de mercado, usando com premissas as características informadas pela secretaria demandante.

Insta informar que o valor do aluguel pode variar de acordo com uma série de fatores como localização, características específicas de cada imóvel, proximidade a comércios, transportes públicos e outras comodidades, bem como, devido a quantidade de imóveis ofertados.



Utilizou-se para os cálculos a pesquisa de valores realizada pelos técnicos durante a execução dos trabalhos. Os dados obtidos no mercado imobiliário regional foram fornecidos por agentes imobiliários locais, portanto, são premissas aceitas como corretas.

5. Valor estimado de aluguel

Para a determinação do valor estimado do aluguel, foi efetuada pesquisa de mercado.

Na pesquisa, buscou-se identificar o segmento de mercado em que o imóvel demandante estará inserido, utilizando assim elementos amostrais nos quais as características formadoras de valor estivessem contidas no intervalo de características do imóvel paradigma requisitado pela secretaria.

Na pesquisa, foram obtidos 5 (cinco) elementos amostrais, conforme especificado no Anexo I. Como as amostras possuem áreas bastante distintas entre si e também em relação à situação paradigma, os valores foram calculados e convertidos em reais por metro quadrado de área construída (R\$/m²).

Foram levantados dados de oferta e transação, em que pese, não representam dados superestimados, portanto, sem necessidade de tratamento específico.

Após pesquisa, obteve-se o valor mensal de aluguel equivalente ao metro quadrado de cada imóvel pesquisado, sendo posteriormente calculado a média geral entre as cinco amostras, obtendo-se o valor de R\$7,16/m². Esse valor, multiplicado pela área mínima indicada pela Secretaria Municipal de Educação para instalação de Unidade de Educação Infantil com 115,00m², representa o **valor estimado locativo**.

Destarte, o **valor estimado locativo** do imóvel paradigma é:

Valor = Valor do m² * Área → Valor = R\$7,16 * 115,00 = R\$823,40

Valor ≈ R\$820,00



R\$ 820,00 / mês
(Oitocentos e vinte reais)

ERIVELTON A. ALMEIDA DE MORAES

Engenheiro Agrimensor
CREA: ES-008081/D

DAYANE GUEDES DE MORAIS

Assessora Técnica Especializada - Engenheira Civil
CREA:ES 042705/D



ANEXO I – PESQUISA DE MERCADO


Item	Data de coleta	Descrição	Pavimento	Endereço	Valor do Aluguel (R\$) (Val)	Valor do Aluguel(R\$/m ²)
Amostra 01	19/01/2024	Cerimonial Oggione	Térreo	Santíssima Trindade, ao lado do posto de saúde, Iúna/ES	1.412,00	6,42
Amostra 02	19/01/2024	Loja Agro Bela Vista	Térreo	Av. Otacílio S. da Silva/Santíssima Trindade, Iúna/ES	700,00	7,78
Amostra 03	19/01/2024	Borracharia	Térreo	Av. Otacílio S. da Silva/Santíssima Trindade, Iúna/ES	500,00	5,88
Amostra 04	19/01/2024	Loja Agrícola Fercap	Térreo	Av. Otacílio S. da Silva/Santíssima Trindade, Iúna/ES	500,00	7,69
Amostra 05	05/12/2023	Posto de saúde	Térreo	Av. Otacílio S. da Silva/Santíssima Trindade, Iúna/ES	802,00	8,02
					MÉDIA	R\$ 7,16

Certificado de Assinaturas Eletrônicas

Documento Ref: 6117e52d027c82ea3813b123ab336f86

Documento assinado por:

Erivelton Alexandre Almeida de Morais	
CPF: 07155755702	
Email Verificado: eriveltonalmeida2@hotmail.com	
IP: 2804:a84:418b:2d00:a510:f4e2:6dd3:407dData: 25/01/2024 10:32:00	

Dayane Guedes de Morais	
CPF: 14714905724	
Email Verificado: gestao.assessor3@iuna.es.gov.br	
IP: 2804:a84:418b:2d00:64ba:da24:b36c:3729Data: 25/01/2024 10:47:05	

Assinaturas Eletrônicas conferidas e confirmadas em: 26/01/2024 14:04:39