



**ARAUJO ENGENHARIA  
E CONSULTORIA**

**RELATÓRIO N° 04/2024**

**LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE ALUGUEL**

**CIDADE: RECIFE  
ESTADO: PERNAMBUCO**



**ARAÚJO ENGENHARIA  
E CONSULTORIA**

**DEFENSORIA PÚBLICA DO ESTADO DE PERNAMBUCO  
CONTRATO DE LAUDO TÉCNICOS DE IMÓVEIS**

## **LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE ALUGUEL**

Rua do Progresso, Nº 255, Bloco B  
Centro, Recife/PE

### **Edf. Empresarial Progresso**

(Térreo, 4º Pav, 5º Pav, 6º Pav, 7º Pav)  
(Subsolo, 2º Pav, 3º Pav – Estacionamento)  
(9º Pav – Auditório e Cobertura)

**Laudos técnicos realizados pelo  
Engenheiro Civil Eduardo  
Matheus Alves Araujo da  
Araujo Engenharia e  
Consultoria-ME, para a  
Defensoria Pública do Estado  
de Pernambuco.**

**Recife**

**2024**



## **1. OBJETIVO**

O presente Laudo foi solicitado pela Coordenação de Gestão visando apresentar os subsídios técnicos pra determinação do valor de aluguel de imóvel, de tal sorte que caracterize a vantajosa para o estado, melhorando a qualidade de serviços prestados a comunidade.

Portando, após detalhado estudo da questão, análise dos autos e vistorias, esta signatária deu prosseguimento ao trabalho e conclui o presente laudo.

## **2. VISTORIA**

Com o objetivo de cumprir a determinação desde Coordenador de Gestão, esta signatária dirigiu-se ao local em questão para proceder à vistoria e avaliação do imóvel.

Trata-se de um Edifício empresarial localizado à Rua do Progresso, N° 255, Bloco B, Boa vista, Recife-PE – Andares - **(Térreo, 4° Pav, 5° Pav, 6° Pav e 7° Pav), (9° Pav – Auditório e Cobertura), sendo (Subsolo, 2° Pav, 3° Pav – Estacionamento) e (9° Pav – Auditório e Cobertura).**

Todas as informações foram fornecida na vistoria, encontra-se em anexo a este laudo, com documentação fotográfico do imóvel avaliando, cálculo dos comparativos e descrição de cada amostra. O imóvel está localizado em Zona urbana, próximo a comércio e serviços com toda infraestrutura necessária.

---



### **3. DADOS OBTIDOS**

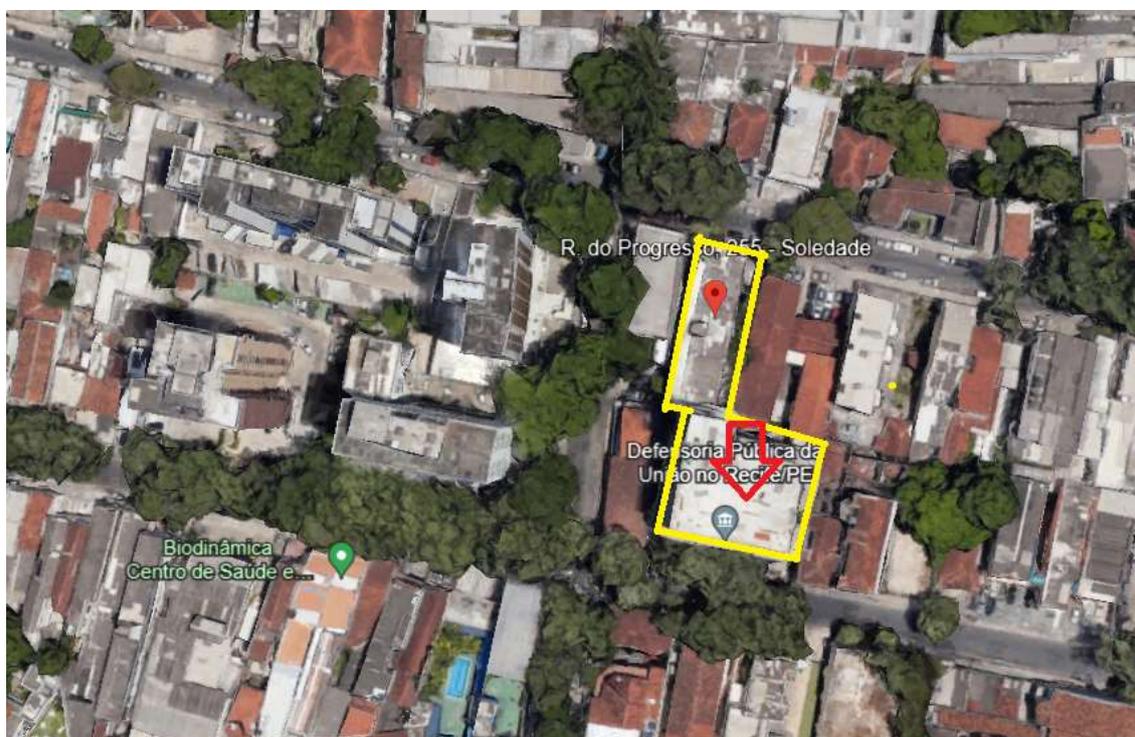
#### **3.1 AVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

##### **1.1 Do Local**

###### **1.1.1 Localização**

O imóvel objeto do presente estudo localiza-se à Rua do Progresso, N° 255, Bloco B, Boa vista, Recife-PE, CEP: 50070-035, na quadra formada pelas Ruas das Ninfas, Soledade, fazendo frente para Rua do Progresso e Av Manoel Borba.

Figura 1- Imóvel localizado no Município de Recife -PE



Fonte: Print Screen Google Earth

###### **1.1.2 Melhoramentos Públicos**

O imóvel está localizado em Zona de qualificação Urbana, próximo ao comércio de densidade alta, dotado de toda a infraestrutura de serviços públicos urbanos, sendo servidos de rede de água, telefone e energia elétrica domiciliar, iluminação pública, coleta de lixo e pavimentação.

A proximidade com alguns pontos de comércio possibilita o acesso a estabelecimentos comerciais das mais variadas proporções e ramos de atividade.



## **2.2 Do Imóvel**

### **2.2.1 Contrução**

O imóvel está localizado no centro da Cidade de Recife–PE, possui bom padrão de acabamento com tipologia construtiva em concreto e alvenaria em tijolos cerâmicos. A fachada principal norte recebe revestimento em porcelanato nas cores verde e bege, com esquadrias em alumínio, possui porta de vidro, portão em alumínio e acesso em desnível, com rampas de acesso. Possui área privativa de 2.500m<sup>2</sup>, desconsiderando as áreas dos Pavimentos Semi enterrados, garagem 01 e Garagem 02, pois são áreas de garagem, totalizando 44 Vagas de garagem . O imóvel está escriturado e legalizado na Prefeitura Municipal, todas as informações são fornecidas pelo proprietário do imóvel.

O imóvel possui Hall, elevadores, escada de emergência, salas de recepção, despensa, bwc's, copa e sala de reunião por cada ambiente nos andares administrativos. Os ambientes são revestidos: no piso interior, com cerâmica na cor cinza nos andares administrativos e porcelanato na cobertura. As paredes são recobertas com cerâmicas na cor branca nos bwc's e na copa. Nos demais ambientes, são pintados com tinta PVA nas cores branco e bege. O teto é composto por uma laje pintada com tinta PVA na cor branca e forro. Os Bwc's possuem peças sanitárias básicas, louças sanitárias e metais.

Não foram detectadas fissuras e rachaduras, estando em ótimas condições para o uso das atribuições projetadas pela Defensoria Pública para seus usuários. As instalações elétricas são aparentes e embutidas, possuem disjuntores individualizados, a implementação de novos pontos poderá ser aparente e embutidas.

O imóvel possui um sistema de prevenção e combate a incêndio. As instalações hidráulicas são embutidas, formadas por tubulações e conexões em PVC. O sistema de abastecimento é dimensionado com os reservatórios superior e inferior, e atendem à demanda local. O destino de esgoto é dirigido à rua que, segundo informações, possui saneamento básico na região.

No quesito acessibilidade, o imóvel se mostrou acessível, contudo



recomendamos a implantação de alguns pontos de sinalização e mapa tátil..

## **4. AVALIAÇÃO**

### **4.1. Critério**

O presente laudo de avaliação obedece como critérios gerais, às normas técnicas e recomendações da ABNT- Associação Brasileira de Normas Técnicas, NBR 14.653 parte 1 e 2, bem como às do IBAPE- Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

### **4.2. Metodologia**

Conforme prescreve a Norma e o **IBAPE**, em especial na “ **Norma para Avaliação de imóveis Urbanos**” de 2011 e a **NBR 14.653-2/2011** (parte 2) para avaliação de aluguéis, a metodologia avaliatória a ser utilizada deve se basear em pesquisa de mercado com maior numero possível de elementos comparativos contemporâneos e similares ao imóvel avaliando. Assim, Utilizamos para cálculo do valor do aluguel do imóvel objeto deste trabalho, será o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**.

#### **4.2.1. Método direto ou Comparativo**

Neste método, o valor do Aluguel do imóvel é atribuído através da comparação direta com as informações de elementos assemelhados, após o adequado tratamento e homogeneização dos dados obtivos por meio de pesquisa no mercado imobiliário local, envolvendo preços comercializados ou ofertados, e as demais características, atributos e fatores que possam influenciar no resultado.

Recomenda-se que as amostras no tratamento por fatores seja composta por dados de mercado com características físicas, socioeconômicas e de localização as mais semelhantes possíveis entre si e em relação ao imóvel avaliando, de forma a exigir apenas pequenos ajustes na homogeneização.

#### **4.2.2 Fatores de Homogeneização**

O denominador comum, ou situação paradigma, sob a qual todos os elementos comparativos serão analisados e tratados, levando-se em conta os atributos e variáveis que influenciam na variação do valor dos imóveis, para



zona essa avaliação será:

Fator de transposição (IF): 1,000

Fator de Profundidade : 1,000

Fator Testada: : 1,000

#### **4.2.3 Fator Transposição**

Para a transposição de valores do local onde se encontram os elementos comparativos para o local de referência, da situação do imóvel avaliando, serão utilizados índices determinados aferidos no local.

#### **4.2.4 Pesquisas de Valores**

O presente laudo está baseado em uma ampla pesquisa na região, datada em Abril de 2024, visando à obtenção de elementos comparativos, tendo sido consultadas as fontes para obtenção de valores, de ofertas e informações específicas do mercado local para o tipo de imóvel avaliando.

Esses elementos se encontram devidamente caracterizado em **Anexo 01** e do presente trabalho. Após devida análise de todos elementos e informações coletadas, foram efetuados os devidos tratamentos de homogeneização dos elementos comparativos, considerando todas as características e fatores que exercem influência sobre o valor do imóvel.

#### **4.3. Valor Locativo do Imóvel**

**Dessa forma, feita estas considerações, explicações e negociações, o valor do aluguel do imóvel atualmente é igual a:**

**VL= R\$ 128.000,00 (Noventa e Seis Mil, Quatrocentos e Oitenta e Seis Reais e Sessenta e Seis Centavos).**

**De acordo com os cálculos apresentados em anexo, o valor de locação (VL) está compatível com os valores do mercado, pois o mesmo não ultrapassa do valor máximo.**

**Obs: Para melhor precisão nos laudos de avaliação, a Defensoria Pública do Estado de Pernambuco está em processo de compra do SisDea Windows - Software de Modelagem de Dados utilizando a Análise de Envoltória de Dados, a Regressão Múltiplas. Com isso, garantindo maior segurança na gestão patrimonial de imóveis e evitando lesão ao Erário.**



## **5. Conclusão**

Desta forma, este Engenheiro Civil, encerra aqui suas considerações, concluindo o valor total do imóvel mensal, conforme pesquisa efetuada no mercado imobiliário local, fundamentado pelas Normas descritas neste trabalho, este imóvel é o que apresenta mais vantagem em questão estrutural, por se tratar de uma construção recente atendendo a demanda Defensoria Pública do Estado e o preço está compatível com o valor de mercado.

Recife, 18 de Abril de 2024

*Eduardo Matheus Alves Araujo*

---

ARAUJO ENGENHARIA E CONSULTORIA-ME  
Eng. Eduardo Matheus Alves Araujo  
CREA: 1818247950 D/PE

**ANEXOS:** Integram ainda este trabalho três anexos:

- 1. Cálculo do Valor avaliando e amostras;**
- 2. Documentação fotografica do imóvel avaliando.**



## ANEXO 01 :

### AMOSTRA 1

Cidade: Recife-PE

Área Construída: 237 m<sup>2</sup>

Oferta: R\$ 28.440,00

Elementos de Cálculo para homogeneização:

(1) Fator elasticidade= 0,900

(2) Fator Localização = 1,000

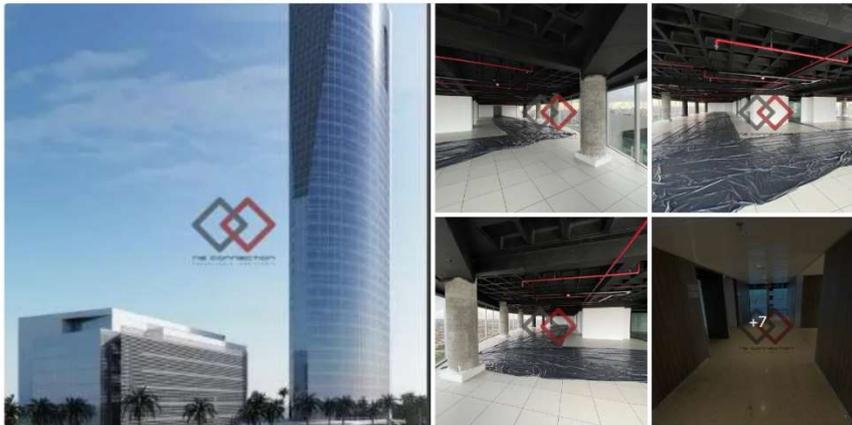
$$Vu = R\$ 28.440,00 \times 0,90 / 237,00 \times \{ 1 + [1,000 - 1]\}$$

$$Vu = 25.596,00 / 237,00 \times 1,000$$

$$Vu = R\$ 108,00/m^2$$

Pernambuco > Grande Recife > Comércio e indústria > Recife > Ilha do Leite

Publicado em 12/01 às 05:11 |  



Sala para alugar, 237 m<sup>2</sup> por R\$ 28.440/mês - Ilha do Leite - Recife/PE

Código do anúncio: SA0326

**R\$ 28.440**

Aluguel

Condomínio R\$ 0 / mês

IPTU R\$ 0

 (81) 4102-7 [Exibir telefone](#)

 [Enviar mensagem](#)

Ao ver número ou enviar mensagem, seus dados poderão ser compartilhados com o anunciante. [Saiba mais](#)

 **PROFISSIONAL**  
**Ne Connection**

 Na OLX desde fevereiro de 2022

 Ilha do Leite, Recife - PE

[Acessar perfil do anunciante](#)



## **AMOSTA 2**

Cidade: Recife-PE  
Área Construída: 395m<sup>2</sup>  
Oferta: R\$ 22.000,00

Elementos de Cálculo para homogeneização:

- (1) Fator elasticidade= 0,900
- (2) Fator Localização = 1,000

$$Vu = R\$22.000,00 \times 0,90 / 395,00 \times \{ 1 + [1,000 - 1]\}$$
$$Vu = 19.800,00 / 395,00 \times 1,000$$

$$Vu = R\$ 50,30/m^2$$

### SALA COMERCIAL EM RECIFE

Empresarial Locação

SALA COMERCIAL 395M<sup>2</sup>  
EMPRESARIAL ISAAC NEWTON NA  
ILHA DO LEITE

**R\$ 22.000,00**

Av. Agamenon Magalhães, 4779 -  
Ilha do Leite

Área: 395M<sup>2</sup>



### **AMOSTA 3**

Cidade: Recife-PE

Área Construída: 621m<sup>2</sup>

Oferta: R\$ 53.000,00

Elementos de Cálculo para homogeneização:

(1) Fator elasticidade= 0,900

(2) Fator Localização = 1,000

$$Vu = R\$53.000,00 \times 0,90 / 621,00 \times \{ 1 + [1,000 - 1]\}$$

$$Vu = 47.700,00 / 621,00 \times 1,000$$

$$Vu = R\$ 76,80/m^2$$

#### **LOCAÇÃO - EMPRESARIAL**



**EMPRESARIAL CHARLES DARWIN -  
621M<sup>2</sup> - LOCAÇÃO**

**R\$ 53.000,00**

Rua Senador José Henrique, - Ilha  
do Leite

Área: 621M<sup>2</sup>



## **AMOSTA 4**

Cidade: Bom Conselho-PE

Área Construída: 169,00m<sup>2</sup>

Oferta: R\$ 16.000,00

Elementos de Cálculo para homogeneização:

(1) Fator elasticidade= 0,900

(2) Fator Localização = 1,000

$$Vu = R\$ 16.000,00 \times 0,90 / 169,00 \times \{ 1 + [1,000 - 1]\}$$

$$Vu = 14.400,00 / 169,00 \times 1,000$$

$$Vu = R\$ 85,20/m^2$$

Empresarial

EMPRESARIAL ITC - INTERNACIONAL  
TRADE CENTER -169M<sup>2</sup>

**R\$ 16.000,00**

Av. Engenheiro Antonio de Góes,  
275 - Pina

Área: 169M<sup>2</sup>



## **AMOSTA 5**

Cidade: Recife-PE

Área Construída: 194 m<sup>2</sup>

Oferta: R\$ 11.000,00

Elementos de Cálculo para homogeneização:

(1) Fator elasticidade= 0,900

(2) Fator Localização = 1,000

$$Vu = R\$ 11.000,00 \times 0,90 / 194,00 \times \{ 1 + [1,000 - 1]\}$$

$$Vu = 9.900,00 / 194,00 \times 1,000$$

$$Vu = R\$ 51,00/m^2$$

Empresarial

SALA COMERCIAL DE 194<sup>2</sup> NO EMPRESARIAL ISAAC NEWTON NA ILHA DO LEITE

**R\$ 11.000,00**

Av. Governador Agamenon Magalhaes, 4779 - Ilha do Leite

Área: 194M<sup>2</sup>



## **AMOSTA 6**

Cidade: Recife-PE  
Área Construída: 360 m<sup>2</sup>  
Oferta: R\$18.000,00

Elementos de Cálculo para homogeneização:

- (1) Fator elasticidade= 0,900
- (2) Fator Localização = 1,000

$$Vu = R\$ 18.000,00 \times 0,90 / 360,00 \times \{ 1 + [1,000 - 1]\}$$

$$Vu = 16.200,00 / 360,00 \times 1,000$$

$$Vu = R\$ 45,00/m^2$$



[Conjuntos Comerciais e Salas par...](#) / [PE](#) / [Conjuntos Comerciais e Salas par...](#) / [Ilha do Leite](#) / [Rua Frei Matias Tévis](#)

### **Conjunto Comercial / Sala para alugar, 360m<sup>2</sup> - Ilha do Leite**

**Destaque**

escritório para alugar em

[Rua Frei Matias Tévis, 285 - Ilha do Leite, Recife - PE](#)

**R\$ 18.000** /mês

condomínio R\$ 8.280 • IPTU R\$ 28.437 • aluguel e condomínio R\$ 26.280



360 m<sup>2</sup>



12 vagas



5 banheiros



**Favoritar**



Compartilhar anúncio



Evite cair em golpes: Nunca faça depósitos, transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita no imóvel.

#### Envie uma mensagem

Nome

Telefone

E-mail

Olá, Gostaria de ter mais informações para alugar: Sala/Conjunto, R\$ 18.000, Rua Frei Matias Tévis, 285 - Ilha do Leite, Recife - PE,

Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares



## AMOSTA 7

Cidade: Recife-PE  
Área Construída: 378 m<sup>2</sup>  
Oferta: R\$35.425,00

Elementos de Cálculo para homogeneização:

- (1) Fator elasticidade= 0,900
- (2) Fator Localização = 1,000

$$Vu = R\$ 35.425,00 \times 0,90 / 378,00 \times \{ 1 + [1,000 - 1]\}$$

$$Vu = 31.882,00 / 378,00 \times 1,000$$

$$Vu = R\$ 84,30/m^2$$



[Conjuntos Comerciais e Salas par...](#) / [PE](#) / [Conjuntos Comerciais e Salas par...](#) / [Espinheiro](#) / [Avenida Governador Agamenon Magalhães](#)

## Conjunto Comercial / Sala para alugar, 378m<sup>2</sup> - Espinheiro

sala/conjunto para alugar em  
Avenida Governador Agamenon Magalhães, 4779 - Espinheiro, Recife - PE

**R\$ 35.425** /mês

condomínio não informado • IPTU não informado

378 m<sup>2</sup> 10 vagas 2 banheiros

Favoritar

Compartilhar anúncio

### Envie uma mensagem

Esse anunciante geralmente responde todos os contatos que são solicitados

Nome

Telefone

E-mail



## **AMOSTA 8**

Cidade: Recife-PE  
Área Construída: 220 m<sup>2</sup>  
Oferta: R\$15.000,00

Elementos de Cálculo para homogeneização:

- (1) Fator elasticidade= 0,900
- (2) Fator Localização = 1,000

$$Vu = R\$ 15.000,00 \times 0,90 / 220,00 \times \{ 1 + [1,000 - 1]\}$$

$$Vu = 13.500,00 / 220,00 \times 1,000$$

$$Vu = R\$ 61,30/m^2$$



[Prédios Inteiros para Alugar / PE / Prédios Inteiros para alugar em Re...](#) / [Boa Viagem](#) / [Rua Padre Carapuiceiro](#)

### **Prédio Inteiro para alugar, 220m<sup>2</sup> - Boa Viagem**

prédio/edifício inteiro para alugar em  
[Rua Padre Carapuiceiro, 706 - Boa Viagem, Recife - PE](#)

**R\$ 15.000** /mês

condomínio R\$ 3.360 • IPTU R\$ 1.776 • aluguel e condomínio R\$ 18.360

220 m<sup>2</sup> 6 vagas 2 banheiros 11º andar

Favoritar

Compartilhar anúncio

Evite cair em golpes: Nunca faça depósitos, transferências ou quaisquer adiantamentos sem conferência e/ou visita no imóvel.

[Reportar problema ou denunciar anúncio](#)

#### Envie uma mensagem

Nome

Telefone

E-mail

Olá, Gostaria de ter mais informações para alugar: Prédio/Edifício inteiro, R\$ 15.000, Rua Padre Carapuiceiro, 706 - Boa Viagem,

Gostaria de receber o contato de anunciantes com imóveis similares

[Enviar mensagem](#)



## AMOSTA 9

Cidade: Recife-PE  
Área Construída: 315 m<sup>2</sup>  
Oferta: R\$17.000,00

Elementos de Cálculo para homogeneização:

- (1) Fator elasticidade= 0,900
- (2) Fator Localização = 1,000

$$Vu = R\$ 17.000,00 \times 0,90 / 315,00 \times \{ 1 + [1,000 - 1]\}$$

$$Vu = 13.500,00 / 315,00 \times 1,000$$

$$Vu = R\$ 42,85/m^2$$



Conjuntos Comerciais e Salas, par... / PE / Conjuntos Comerciais e Salas par... / Ilha do Leite

### Conjunto Comercial / Sala para alugar, 315m<sup>2</sup> - Ilha do Leite

sala/conjunto para alugar em  
Cais do Apolo, 30 - Ilha do Leite, Recife - PE

**R\$ 17.000** /mês

condomínio R\$ 4.825 • IPTU R\$ 16.320 • aluguel e condomínio R\$ 21.825

315 m<sup>2</sup> 15 vagas 5 banheiros

Favoritar

Compartilhar anúncio

#### Envie uma mensagem

Nome

Telefone

E-mail

Olá, Gostaria de ter mais informações para alugar: Sala/Conjunto, R\$ 17.000, Cais do



## **AMOSTA 10**

Cidade: Recife-PE  
Área Construída: 600 m<sup>2</sup>  
Oferta: R\$13.000,00

Elementos de Cálculo para homogeneização:

- (1) Fator elasticidade= 0,900
- (2) Fator Localização = 1,000

$$Vu = R\$ 13.000,00 \times 0,90 / 600,00 \times \{ 1 + [1,000 - 1]\}$$

$$Vu = 11.700,00 / 600,00 \times 1,000$$

$$Vu = R\$ 19,50/m^2$$

Pernambuco > Grande Recife > Comércio e indústria > Recife > Ilha do Leite

Publicado em 23/12 às 10:40 |  



Prédio Comercial - Ilha do Leite - 600m2 área útil

**R\$ 13.000**

Aluguel

 Chat

02 Contasegunda

• online

Na OLX desde janeiro de 2018

Boa Viagem, Recife - PE

[Acessar perfil do anunciante](#)

Informações verificadas

 E-mail

 Telefone

 Facebook



## AMOSTA 11

Cidade: Recife-PE  
Área Construída: 1000 m<sup>2</sup>  
Oferta: R\$ 20.000,00

Elementos de Cálculo para homogeneização:

- (1) Fator elasticidade= 0,900
- (2) Fator Localização = 1,000

$$Vu = R\$ 20.000,00 \times 0,90 / 1000,00 \times \{ 1 + [1,000 - 1]\}$$

$$Vu = 18.000,00 / 1000,00 \times 1,000$$

$$Vu = R\$ 18,00/m^2$$

Pernambuco > Grande Recife > Comércio e indústria > Recife > Ilha do Leite

Publicado em 16/04 às 18:00 |  



R\$ 20.000

**R\$ 20.000**

Aluguel

Condomínio R\$ 0 / mês

IPTU R\$ 0

 (81) 2101-2 [Exibir telefone](#)

 [Enviar mensagem](#)

Ao ver número ou enviar mensagem, seus dados poderão ser compartilhados com o anunciante. Saiba mais

 **PROFISSIONAL**  
**Mg Administração E...**

 Na OLX desde agosto de 2021  
 Ilha do Leite, Recife - PE

[Acessar perfil do anunciante](#)

Informações verificadas

 F-mail

### PRÉDIO COMERCIAL NA ILHA DO LEITE

Código do anúncio: LOC-ME2211

PRÉDIO COMERCIAL NA ILHA DO LEITE - Excelente prédio comercial com 1.000 m<sup>2</sup>, localizado no Polo Médico na Ilha do Leite distribuídos em 2 pavimentos, no térreo composto de recepção, 8 salas amplas, 3 apartamentos, 6 banheiros, no 1º andar com 2 recepções, 3 consultórios, 7 salas, 2 banheiros, sala de reunião, 13 vagas para estacionamento. Ideal para clínicas e consultórios médicos, dentre outras atividades. IMÓVEL COM ELEVADOR E GERADOR.



HOMOGENEIZAÇÃO : VALORES UNITARIOS					
n°	unitário pedido (R\$/M <sup>2</sup> /Mês)	Fator de Localização	Fator Total		Homogeneizado (R\$/m <sup>2</sup> /mês)
1	120,00	1	1		108
2	55,7	1	1		50,3
3	85,34	1	1		76,8
4	94,7	1	1		85,2
5	56,7	1	1		51
6	50	1	1		45
7	93,65	1	1		84,3
8	68,2	1	1		61,3
9	54	1	1		42,85
10	21,7	1	1		19,5
11	20	1	1		18

Numero de elemento	11
Média aritmética	58,38636364
Valor máximo (+15%)	66,7
valor minimo (-15%)	49,3

FECHAMENTO DO VALOR	
Área construída (m <sup>2</sup> )	Valor do m <sup>2</sup> /mês
2480	58,38

FECHAMENTO DO VALOR DE LOCAÇÃO
<b>VALOR MÍNIMO = R\$ 123.065,04</b>
<b>VALOR MÉDIO = R\$ 144.782,40</b>
<b>VALOR MAXIMO = R\$ 166.499,76</b>

**CONSIDERANDO ÁREA ÚTIL FORNECIDA PELA PLANTA DO PAV. TIPO E NÃO INCLUINDO ÁREA DE GARAGEM**



**ANEXO 02:**

**Documentação fotográfica do imóvel avaliando**





**ARAUJO ENGENHARIA  
E CONSULTORIA**

