



**ARAUJO ENGENHARIA
E CONSULTORIA**

RELATÓRIO N° 05/2024

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE ALUGUEL

**CIDADE: IPOJUCA
ESTADO: PERNAMBUCO**



**ARAUJO ENGENHARIA
E CONSULTORIA**

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

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE ALUGUEL

Rua Vereador Antônio Bonifácio, Nº 128
Centro, Ipojuca/PE

**Laudo técnico realizado 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 uma casa localizada à Rua Vereador Antônio Bonifácio, Nº 128, Centro, Ipojuca-PE.

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

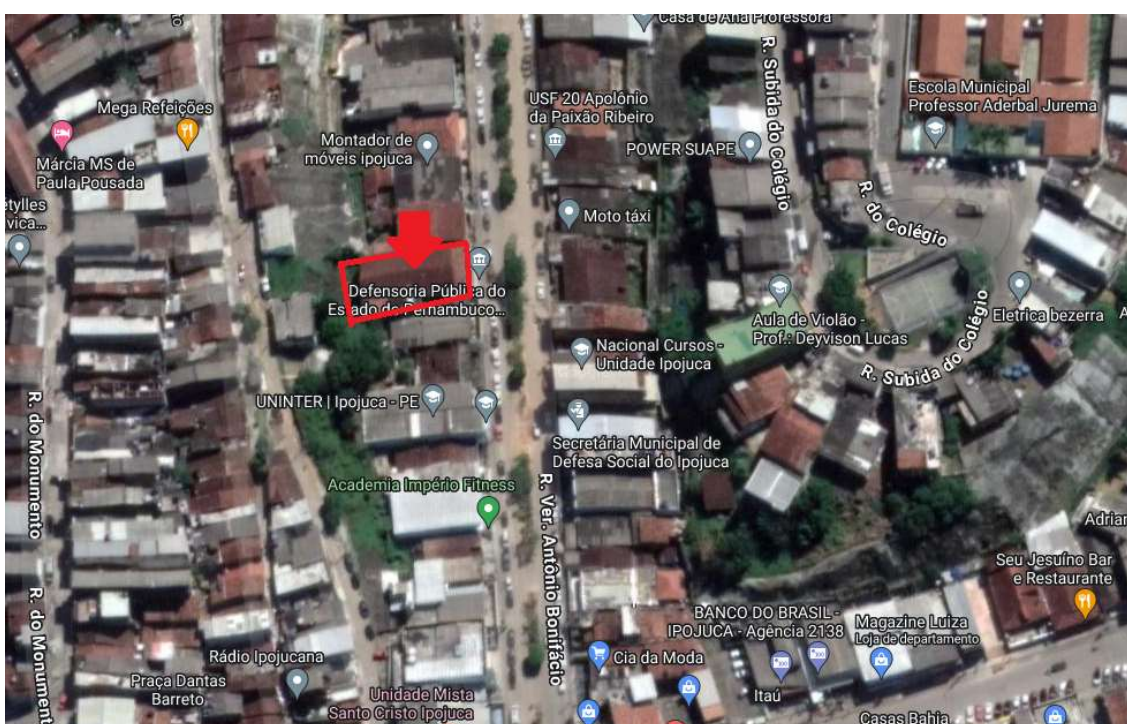
3.1 AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

1.1 Do Local

1.1.1 Localização

O imóvel objeto do presente estudo localiza-se à Rua Vereador Antônio Bonifácio, Nº 128, Centro, Ipojuca-PE, CEP: 55590-000, na quadra formada pela Rua Cristóvão José da Silva, Rua do Sovaco, Av. Genival Pereira do Nascimento e Rua Vereador Antônio Bonifácio.

Figura 1- Imóvel localizado no Município de Ipojuca-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 Construção

O imóvel está localizado no centro da Cidade de Ipojuca-PE, com idade construtiva superior a 10 anos, apresenta um estado de conservação bom, o imóvel está escriturado e legalizado na Prefeitura Municipal, todas as informações são fornecidas pelo proprietário do imóvel.

Composto por um pavimento, o imóvel possui sala para 2 ambientes, 4 suítes, cozinha, terraço e uma sala com entrada pela garagem, totalizando 228,00m². Os ambientes são revestidos: no piso com cerâmicas de tamanho 30cm x 30 cm na cor branca. No Bwc e na cozinha, as paredes são revestidas com cerâmicas de 30cm x 30cm na cor branca até o teto. Nos demais ambientes são pintados com tinta PVA na cor branco e verde e na sala com entrada pra garagem é pintada com tinta PVA na cor rosa. As janelas são em madeira e as grades pintadas na cor branca.

Os BWC's possuem peças sanitárias básicas, louças sanitárias, as louças sanitárias são com válvulas e apresentam condições de uso bom.

A estrutura é composta por cinto em concreto e alvenaria estrutural de tijolos cerâmicos. Não foram detectados fissuras, movimentações ou imperfeições que comprometam a integridade do imóvel e seus usuários. As instalações elétricas são embutidas, possui 04 dinjuntores para todo imóvel. A implementação de novos pontos poderá ser aparente. O imóvel não possui um sistema de prevenção e combate a incêndio. Por se tratar de um imóvel de pequena proporção e baixo risco de incêndio, poderá ser resolvido com o uso de extintores e um pequeno sistema de Rota de Fuga para escoamento emergencial. Há tomadas para ar-condicionado. As instalações hidráulicas são embutidas com tubulações em PVC. O sistema de abastecimento é dimensionado com o reservatório superior, e atendendo a demanda local. No quesito acessibilidade, o imóvel se mostrou parcialmente acessível, recomendamos a implantação de uma rampa de acessibilidade, 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 informalções 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 determinando os aferidos no local.

4.2.4 Pesquisas de Valores

O presente laudo está baseado em uma ampla pesquisa na região, datada em janeiro 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\$ 4.000,00 (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.



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, 05 de Março 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: Ipojuca-PE
Área Construída: 300 m²
Oferta: R\$ 7.000,00

Elementos de Cálculo para homogeneização:

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

$$Vu = R\$ 7.000,00 \times 0,90 / 300,00 \times \{ 1+ [1,000 -1]\}$$

$$Vu = 6.300,00 / 300,00 \times 1,000$$

$$Vu = R\$ 21,00/m^2$$

Pernambuco > Grande Recife > Comércio e indústria > Outras cidades > Ipojuca

Publicado em 16/06 às 00:43



R\$ 7.000

Aluguel

Condomínio R\$ 0 / mês

IPTU R\$ 0

(81) 99716-5 Exibir telefone

Chat

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



PROFISSIONAL
Imointernational

Na OLX desde fevereiro de 2022

Ipojuca

Acessar perfil do anunciante

LOJA NO CENTRO DE IPOJUCA- LOCAÇÃO!

Código do anúncio: 133FGUL

Para mais informações, agendamentos e serviços on-line, clique aqui para contato. Milken, Mendonça, Santos, Tavares, Martins, Aires - Assessoria e corretagem imobiliária

Usamos cookies para personalizar conteúdos e melhorar a sua experiência. Ao navegar neste site, você concorda com a nossa Política de Cookies.

Entendi

<http://www.imointernational.com/>

Telefone



**ARAUJO ENGENHARIA
E CONSULTORIA**

AMOSTA 2

Cidade: Ipojuca -PE
Área Construída: 250m²
Oferta: R\$ 5.000,00

Elementos de Cálculo para homogeneização:

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

$$Vu = R\$5.000,00 \times 0,90 / 250,00 \times \{ 1 + [1,000 - 1]\}$$
$$Vu = 4.500,00 / 250,00 \times 1,000$$

Vu = R\$ 18,00/m²

Pernambuco > Grande Recife > Comércio e indústria > Outras cidades > Ipojuca

Publicado em 25/11 às 00:27 |  



GALPÃO - EXCELENTE PARA SALÃO E COMÉRCIOS!!

Código do anúncio: 1Q3CF1B

Maiores informações, agendamentos e serviços on line- 24hs, tratar com: Wilson Menezes, contatos: Tim e WhatsApp: . Acesse nossas plataformas - site e lojas virtuais, (copie e cole os links abaixo, no seu navegador- barra de endereços):


<http://www.imointernacional.com/>

R\$ 5.000

Aluguel

Condomínio R\$ 0 / mês

IPTU R\$ 0

 (81) 99716-5 [Exibir telefone](#)

 Chat

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



PROFISSIONAL
Imointernacional

 Na OLX desde fevereiro de 2022

 Ipojuca

[Acessar perfil do anunciante](#)

Informações verificadas

 E-mail

 Telefone



AMOSTA 3

Cidade: Cabo de Santo Agostinho-PE

Área Construída: 110m²

Oferta: R\$ 2500,00

Elementos de Cálculo para homogeneização:

(1) Fator elasticidade= 0,900

(2) Fator Localização = 1,000

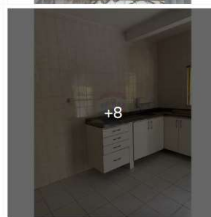
$$Vu = R\$2.500,00 \times 0,90 / 110,00 \times \{ 1 + [1,000 - 1]\}$$

$$Vu = 2.250,00 / 110,00 \times 1,000$$

$$Vu = R\$ 20,50/m^2$$

Pernambuco > Grande Recife

Publicado em 13/12 às 03:29



R\$ 2.500

Aluguel

Condomínio R\$ 0 / mês

IPTU R\$ 0

(81) 3521-1 Exibir telefone

Chat

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

PROFISSIONAL
Re Max Patrimônio

Na OLX desde abril de 2022
 Ponte dos Carvalhos, Cabo de Santo Agostinho - PE

Acessar perfil do anunciante

Informações verificadas

E-mail

Casa Comercial para locação / Ponte dos Carvalhos

Código do anúncio: 85028... ver número-894

Ponto comercial para locação em Ponte dos Carvalhos, Imóvel no Primeiro Andar, numa ótima localização.
01 sala
01 cozinha



AMOSTA 4

Cidade: Ipojuca-PE
Área Construída: 300 m²
Oferta: R\$ 4.000,00

Elementos de Cálculo para homogeneização:

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

$$Vu = R\$ 4.000,00 \times 0,90 / 300,00 \times \{ 1 + [1,000 - 1]\}$$

$$Vu = 3.600,00 / 300,00 \times 1,000$$

$$\mathbf{Vu = R\$ 12,00/m^2}$$

Pernambuco > Grande Recife > Comércio e indústria > Outras cidades > Ipojuca

Publicado em 18/01 às 12:20



R\$ 4.000

Aluguel

(81) 99804-... [Exibir telefone](#)

[Chat](#)

Raianny Mendonça

Último acesso há 15 dias

Na OLX desde agosto de 2021

Mangabeira, Itapissuma - PE

[Acessar perfil do anunciante](#)

Informações verificadas

- E-mail
- Telefone
- Facebook

Dicas de segurança

Aluga-se galpão em nossa senhora do ó

Ótimo galpão para vc que precisa de espaço extra com 300m² e no valor de apenas R\$4.000 de mensalidade valor negociável

Whatsapp 81 988043415



AMOSTA 5

Cidade: Ipojuca-PE
Área Construída: 60m²
Oferta: R\$ 900,00

Elementos de Cálculo para homogeneização:

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

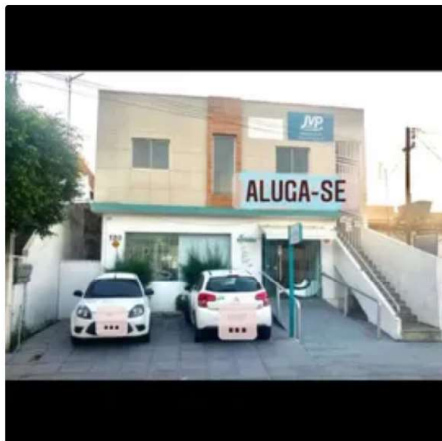
$$Vu = R\$ 900,00 \times 0,90 / 60,00 \times \{ 1 + [1,000 - 1]\}$$

$$Vu = 810,00 / 60,00 \times 1,000$$

$$Vu = R\$ 13,50/m^2$$

Pernambuco > Grande Recife > Comércio e Indústria > Grande Recife > Cabo de Santo Agostinho

Publicado em 23/01 às 13:08 |



R\$ 900

Aluguel

Chat

Adriana

Último acesso há 2 horas

Na OLX desde agosto de 2013

Candeias, Jaboatão dos Guararapes - PE

[Acessar perfil do anunciante](#)

Informações verificadas

- E-mail
- Telefone
- Facebook

Dicas de segurança

Não faça pagamentos antes de verificar o que está sendo anunciado.

[Evitar mais dicas](#)

Alugo sala comercial

Sala com dois ambientes
banheiro privativo
1º andar
Porcelanato
Grade na janela



AMOSTA 6

Cidade: Cabo de Santo Agostinho-PE

Área Construída: 300 m²

Oferta: R\$ 4.500,00

Elementos de Cálculo para homogeneização:

(1) Fator elasticidade = 0,900

(2) Fator Localização = 1,000

$$Vu = R\$ 4.500,00 \times 0,90 / 300,00 \times \{ 1 + [1,000 - 1]\}$$

$$Vu = 4.050,00 / 300,00 \times 1,000$$

$$Vu = R\$ 13,50/m^2$$

Pernambuco > Grande Recife > Comércio e indústria > Grande Recife

Publicado em 02/02 às 08:28 |



R\$ 4.500

Aluguel

Condomínio R\$ 0 / mês

IPTU R\$ 1.500

Chat

Moisés Neto

Último acesso há 17 horas

Na OLX desde maio de 2015

Boa Viagem, Recife - PE

[Acessar perfil do anunciante](#)

Informações verificadas

E-mail

Telefone

Facebook

Dicas de segurança

Imóvel Comercial - Centro do Cabo de Santo Agostinho

Disponibilidade de ponto comercial com excelente localização, ponto ideal para clínica, escola, escritório e outros?

Fica localizado na região central do Cabo de Santo Agostinho próximo a restaurante, bancos, escolas e muito mai...

[Ver descrição completa](#)



AMOSTA 7

Cidade: Ipojuca-PE
Área Construída: 40 m²
Oferta: R\$ 1.000,00

Elementos de Cálculo para homogeneização:

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

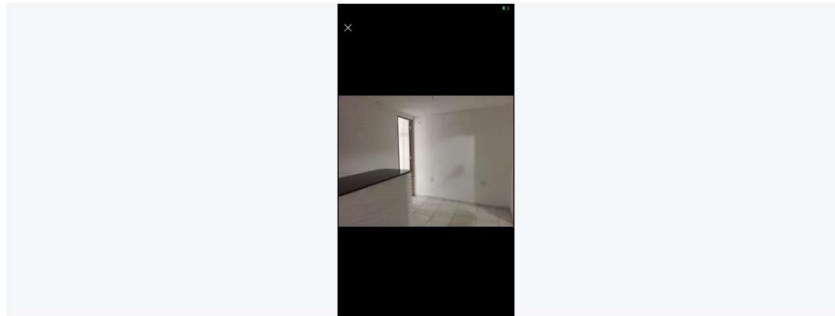
$$Vu = R\$ 1.000,00 \times 0,90 / 40,00 \times \{ 1 + [1,000 - 1]\}$$

$$Vu = 900,00 / 40,00 \times 1,000$$

$$Vu = R\$ 22,50/m^2$$

Pernambuco > Grande Recife > Comércio e Indústria > Outras cidades > Ipojuca

Publicado em 08/02 às 14:49 |  



R\$ 1.000

Aluguel

 (81) 99648-1 [Exibir telefone](#)

 Chat

Valdenio Dutra

Último acesso há 47 min

 Na OLX desde fevereiro de 2013

 Livramento, Vitória de Santo Antão - PE

[Acessar perfil do anunciante](#)

Informações verificadas:

-  E-mail
-  Telefone
-  Facebook

Dicas de segurança

sala pra alugar no centro de ipojuca

sala pra alugar na rua principal de ipojuca primeiro andar

Localização



Ipojuca
PE, 55590000



AMOSTA 8

Cidade: Ipojuca-PE

Área Construída: 58 m²

Oferta: R\$ 1.400,00

Elementos de Cálculo para homogeneização:

(1) Fator elasticidade= 0,900

(2) Fator Localização = 1,000

$$Vu = R\$ 1.400,00 \times 0,90 / 58,00 \times \{ 1 + [1,000 - 1]\}$$

$$Vu = 1.260,00 / 58,00 \times 1,000$$

$$Vu = R\$ 21,70/m^2$$

Pernambuco > Grande Recife > Comércio e indústria > Grande Recife > Cabo de Santo Agostinho

Publicado em 18/02 às 10:37 |  




R\$ 1.400

Aluguel

 Chat

Lavínia Geovana

Último acesso há 44 min

 Na OLX desde março de 2021

 Ponte dos Carvalhos, Cabo de Santo Agostinho - PE

[Acessar perfil do anunciante](#)

Informações verificadas

 E-mail

 Telefone

 Facebook

Ponto comercial

Ponto comercial em ponte dos carvalhos, localizado no centro próximo ao núcleo polícia. Bem localizado, todo reformado
mais informações contatar [819... ver número](#) (whatsapp)

Dicas de segurança

Não faça pagamentos antes de verificar o...



HOMOGENEIZAÇÃO : VALORES UNITARIOS				
n°	unitário pedido (R\$/M²/Mês)	Fator de Localização	Fator Total	Homogeneizado (R\$/m²/mês)
1	23,40	1	1	21
2	20	1	1	18
3	22,8	1	1	20,5
4	13,4	1	1	12
5	15	1	1	13,5
6	15	1	1	13,5
7	25	1	1	22,5
8	24,14	1	1	61,3

Numero de elemento	10
Média aritmética	22,7875
Valor máximo (+15%)	26,2
valor mínimo (-15%)	19,37

FECHAMENTO DO VALOR	
Área construída (m²)	Valor do m²/mês
228	22,7875

FECHAMENTO DO VALOR DE LOCAÇÃO	
VALOR MÍNIMO = R\$ 4.416,36	
VALOR MÉDIO = R\$ 5.195,55	
VALOR MAXIMO = R\$ 5.973,60	

ANEXO 02:

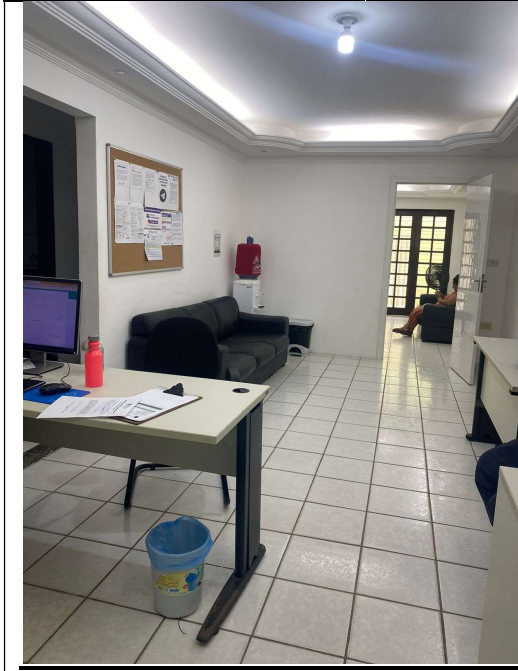
Documentação fotografica do imóvel avaliando





**ARAUJO ENGENHARIA
E CONSULTORIA**







**ARAUJO ENGENHARIA
E CONSULTORIA**

