



**ARAUJO ENGENHARIA
E CONSULTORIA**

RELATÓRIO N° 03/2025

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE ALUGUEL

**CIDADE: SÃO BENTO DO UNA
ESTADO: PERNAMBUCO**



**ARAUJO ENGENHARIA
E CONSULTORIA**

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

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE ALUGUEL

Avenida Prefeito Manoel Cândido, Nº 787

Centro, São Bento do Una/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

2025



1. OBJETIVO

O presente Laudo foi solicitado pela Coordenação de Gestão com o objetivo de apresentar subsídios técnicos para a determinação do valor de aluguel do imóvel, de modo a caracterizar a vantagem para o Estado e contribuir para a locação do imóvel, garantindo a qualidade dos serviços a serem prestados.

2. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Este laudo tem como fundamento as normas técnicas da ABNT para Avaliação de Bens, registradas no INMETRO sob a NBR 14653 – Parte 1 (Procedimentos Gerais) e Parte 2 (Imóveis Urbanos), e se baseia nos seguintes elementos:

- Na documentação fornecida, especificamente o RG do imóvel.
- Nas informações obtidas in loco durante a vistoria realizada em 14/01/2025.
- Nas informações levantadas junto a agentes do mercado imobiliário local, incluindo vendedores, compradores, intermediários, entre outros.

Para a realização da presente avaliação, assumiu-se que toda a documentação pertinente estava devidamente regularizada e em conformidade com as exigências legais, e que o imóvel objeto da avaliação está livre de quaisquer ônus, em condições adequadas para comercialização ou locação imediata.



3. CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO

O imóvel está localizado em uma zona de qualificação urbana, em uma região central e de grande valorização na cidade. Está próximo a uma área de comércio de alta densidade, oferecendo fácil acesso a serviços e conveniências. Além disso, o local conta com toda a infraestrutura de serviços públicos urbanos, incluindo rede de abastecimento de água, telefonia, energia elétrica domiciliar, iluminação pública, coleta de lixo e pavimentação, proporcionando conforto e praticidade aos moradores ou usuários.

4. CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

4.1 Localização

O imóvel objeto do presente estudo localiza-se à Avenida Prefeito Manoel Cândido, Nº 787, Centro, São Bento do Una/PE, CEP: 55370-000, na quadra formada pela Rua Feliciano de S. Correia, Tv. João Valença, 2ª Tv. da Alegria e Avenida Prefeito Manoel Cândido, para onde faz frente.

Figura 1- Imóvel localizado no Município de São Bento do Una-PE.



Fonte: Print Screen Google Earth



4.2 TERRENO

O terreno possui formato regular e está completamente nivelado em relação à rua, não apresentando declive.

4.3 CONSTRUÇÃO

O imóvel está localizado no centro da Cidade de São Bento do Una-PE, com idade construtiva superior a 20 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.

O imóvel alugado corresponde a uma fração do terreno, constituído por um pavimento com área total de 164,00m². Inclui 3 salas adaptáveis, 1 banheiro, 1 anexo e uma garagem. Os ambientes possuem revestimento no piso em cerâmica (30x30 cm), exceto o banheiro, que apresenta cerâmica antiga (20x20 cm). As paredes e o teto de todos os cômodos são pintados de branco. O acesso ao imóvel ocorre por meio de um portão combinado de alumínio e madeira, e as janelas são confeccionadas em madeira.

A estrutura é composta por cinta em concreto e alvenaria estrutural de tijolos cerâmicos. Não foram detectadas fissuras, movimentações ou imperfeições que comprometam a integridade do imóvel e a segurança dos usuários. As instalações elétricas são embutidas e o imóvel conta com um único quadro de energia para atender a toda a propriedade. A implementação de novos pontos elétricos poderá ser realizada de forma aparente.

O imóvel não possui um sistema de prevenção e combate a incêndio instalado. Entretanto, por se tratar de uma construção de pequena proporção e baixo risco de incêndio, a situação pode ser resolvida com a utilização de extintores e a implantação de um pequeno sistema de rota de fuga para escoamento emergencial. O imóvel também conta com tomadas para ar-condicionado.

As instalações hidráulicas são embutidas, com tubulações em PVC. O sistema de abastecimento é dimensionado com um reservatório superior, que atende plenamente à demanda local.



No quesito acessibilidade, o imóvel se mostrou parcialmente acessível. Recomenda-se a instalação de uma rampa de acessibilidade, sinalização adequada e a implementação de um mapa tátil para garantir maior inclusão e segurança aos usuários. sinalização e mapa tátil.

5. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

A cidade de São Bento do Una, localizada em Pernambuco, possui uma população de aproximadamente 51.264 habitantes e, devido à alta procura por imóveis, a oferta na cidade é bastante escassa. Com uma demanda significativamente elevada, os valores praticados no mercado local estão acima da média habitual para a região, refletindo o desequilíbrio entre oferta e demanda.

O imóvel em avaliação destaca-se por sua localização central, situado em frente ao Fórum da cidade, o que facilita o acesso e confere grande conveniência. Além disso, há outros órgãos públicos próximos, agregando ainda mais relevância ao imóvel. Sua estrutura funcional oferece possibilidades de adaptações específicas, proporcionando uma solução personalizada e eficiente para atender às necessidades da Defensoria Pública.



6. AVALIAÇÃO

6.1 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.

6.2 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**.

6.3 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.

6.4 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 Localização: 1,00; Fator de Característica Físicas: 1,00; Fator Econômico : 1,00.



7. Pesquisas de Valores

O presente laudo está baseado em uma ampla pesquisa na região, datada em janeiro de 2025, 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.

7. Valor Locativo do Imóvel

Com base na análise de mercado e nos dados obtidos para imóveis com características semelhantes à área avaliada constatou-se que os valores praticados atualmente encontram-se nos seguintes patamares:

- Valor Mínimo: R\$1.877,00
- Valor Médio: R\$ 2.207,00
- Valor Máximo: R\$ 2.542,00

O valor negociado de **R\$ 1.700,00** para a aquisição do imóvel está dentro dos limites praticado no mercado.

Obs: Para garantir maior precisão nos laudos de avaliação, a Defensoria Pública do Estado de Pernambuco já adquiriu o SisDea Windows – Software de Modelagem de Dados utilizando Análise de Envoltória de Dados e Regressão Múltipla. O sistema está sendo implantado no setor, e as avaliações realizadas a partir de fevereiro de 2025 já utilizarão o programa, assegurando maior segurança na gestão patrimonial de imóveis e prevenindo possíveis prejuízos ao erário.



8. OBSERVAÇÃO

A escolha do imóvel avaliado para atender às demandas institucionais é realizada de forma criteriosa e fundamentada, considerando uma análise abrangente e multidisciplinar. Esse processo envolve a contribuição de diferentes setores especializados. A Coordenadoria de Gestão avalia a viabilidade administrativa e financeira do imóvel, garantindo que atenda às necessidades estratégicas e orçamentárias. O Setor de Segurança, por sua vez, verifica as condições do local, assegurando que ele ofereça proteção adequada aos usuários e cumpra as normas de segurança. Já o Setor de Engenharia realiza uma avaliação detalhada das condições estruturais, características técnicas e possibilidades de adaptação do imóvel, garantindo que ele esteja apto a cumprir as exigências funcionais.

Adicionalmente, destaca-se que o imóvel avaliado já possui contrato de locação vigente, o que confere maior praticidade e conveniência para a instituição. Além disso, considerando o custo-benefício e a adequação do imóvel às necessidades institucionais, é recomendável que a instituição permaneça no mesmo local, evitando custos adicionais e interrupções nas operações.



9. 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 atendendo a demanda Defensoria Pública do Estado e o preço está compatível com o valor de mercado

Recife, 28 de Janeiro de 2025

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: São Bento do Una-PE

Área Construída: 180,00 m²

Oferta: R\$ 2.500,00

Elementos de Cálculo para homogeneização:

(1) Fator elasticidade= 0,900

(2) Fator Localização = 1,000

$$Vu = R\$ 2.400,00 \times 0,90 / 200,00 \times \{ 1 + [1,000 - 1]\}$$

$$Vu = 2.250,00 / 200,00 \times 1,000$$

$$Vu = R\$ 11,25/m^2$$





**ARAUJO ENGENHARIA
E CONSULTORIA**

AMOSTA 2

Cidade: São Bento do Una-PE

Área Construída: 180m²

Oferta: R\$ 2.000,00

Elementos de Cálculo para homogeneização:

(1) Fator elasticidade= 0,900

(2) Fator Localização = 1,000

$$Vu = R\$2.000,00 \times 0,90 / 180,00 \times \{ 1 + [1,000 - 1]\}$$

$$Vu = R\$ 1.800,00 / 180,00 \times 1,000$$

$$\mathbf{Vu = R\$ 10,00/m^2}$$





AMOSTA 3

Cidade: São Bento do Una-PE

Área Construída: 120m²

Oferta: R\$ 1600,00

Elementos de Cálculo para homogeneização:

(1) Fator elasticidade= 0,900

(2) Fator Localização = 1,000

$$Vu = R\$1.600,00 \times 0,90 / 120,00 \times \{ 1 + [1,000 - 1]\}$$

$$Vu = 1.440,00 / 120,00 \times 1,000$$

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





AMOSTA 4

Cidade: São Bento do Una-PE

Área Construída: 150 m²

Oferta: R\$ 3.000,00

Elementos de Cálculo para homogeneização:

(1) Fator elasticidade= 0,900

(2) Fator Localização = 1,000

$$Vu = R\$ 3.000,00 \times 0,90 / 150,00 \times \{ 1 + [1,000 - 1]\}$$

$$Vu = R\$ 2.700,00 / 150,00 \times 1,000$$

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





AMOSTA 5

Cidade: São Bento do Una-PE

Área Construída: 120m²

Oferta: R\$ 1500,00

Elementos de Cálculo para homogeneização:

(1) Fator elasticidade= 0,900

(2) Fator Localização = 1,000

$$Vu = R\$ 1.500,00 \times 0,90 / 120,00 \times \{ 1 + [1,000 - 1]\}$$

$$Vu = R\$1350,00 / 120,00 \times 1,000$$

$$Vu = R\$ 11,25/m^2$$





**ARAUJO ENGENHARIA
E CONSULTORIA**

AMOSTA 6

Cidade: São Bento do Una-PE

Área Construída: 100 m²

Oferta: R\$ 2.000,00

Elementos de Cálculo para homogeneização:

(1) Fator elasticidade= 0,900

(2) Fator Localização = 1,000

$$Vu = R\$ 2.000,00 \times 0,90 / 100,00 \times \{ 1 + [1,000 - 1]\}$$

$$Vu = R\$ 1.800,00 / 100,00 \times 1,000$$

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





AMOSTA 7

Cidade: São Bento do Una-PE

Área Construída: 140 m²

Oferta: R\$ 2.000,00

Elementos de Cálculo para homogeneização:

(1) Fator elasticidade= 0,900

(2) Fator Localização = 1,000

$$Vu = R\$ 2.000,00 \times 0,90 / 140,00 \times \{ 1 + [1,000 - 1]\}$$

$$Vu = R\$ 1.800,00 / 140,00 \times 1,000$$

$$\mathbf{Vu = R\$ 12,90/m^2}$$





**ARAUJO ENGENHARIA
E CONSULTORIA**

AMOSTA 8

Cidade: São Bento do Una-PE

Área Construída: 120 m²

Oferta: R\$ 1.900,00

Elementos de Cálculo para homogeneização:

(1) Fator elasticidade = 0,900

(2) Fator Localização = 1,000

$$Vu = R\$ 1.900,00 \times 0,90 / 120,00 \times \{ 1 + [1,000 - 1]\}$$

$$Vu = 1.710,00 / 120,00 \times 1,000$$

$$Vu = R\$ 14,25/m^2$$





HOMOGENEIZAÇÃO : VALORES UNITARIOS				
n°	unitário pedido (R\$/M²/Mês)	Fator de Localização	Fator Total	Homogeneizado (R\$/m²/mês)
1	13,90	1	1	11,25
2	11,2	1	1	10
3	13,4	1	1	12
4	20	1	1	18
5	12,5	1	1	11,25
6	20	1	1	18
7	14,3	1	1	12,9
8	15,9	1	1	14,25

Numero de elemento	8
Média aritmética	13,45625
Valor máximo (+15%)	15,5
valor minimo (-15%)	11,45

FECHAMENTO DO VALOR	
Área construída (m²)	
164	

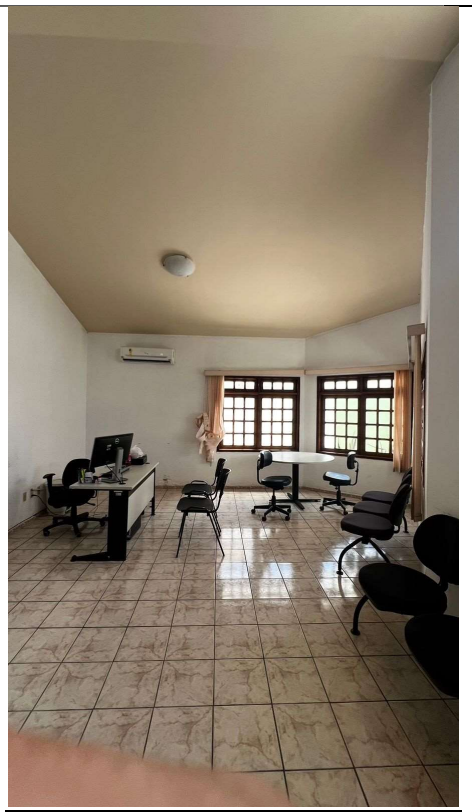
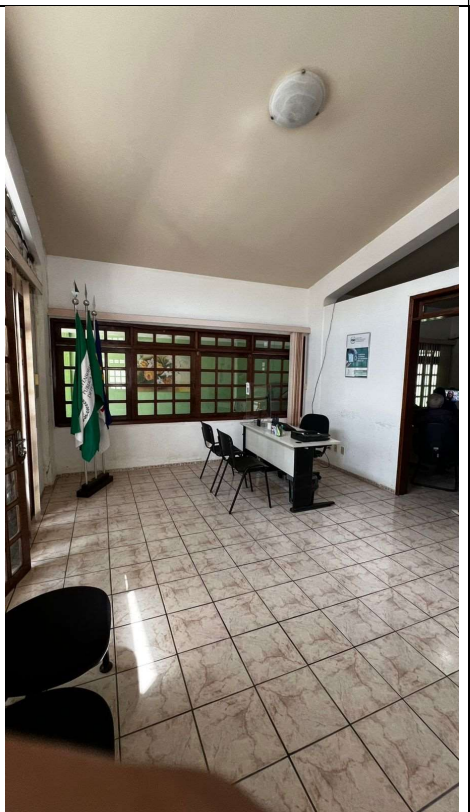
FECHAMENTO DO VALOR DE LOCAÇÃO	
VALOR MÍNIMO = R\$	1.877,00
VALOR MÉDIO = R\$	2.207,00
VALOR MAXIMO = R\$	2.542,00

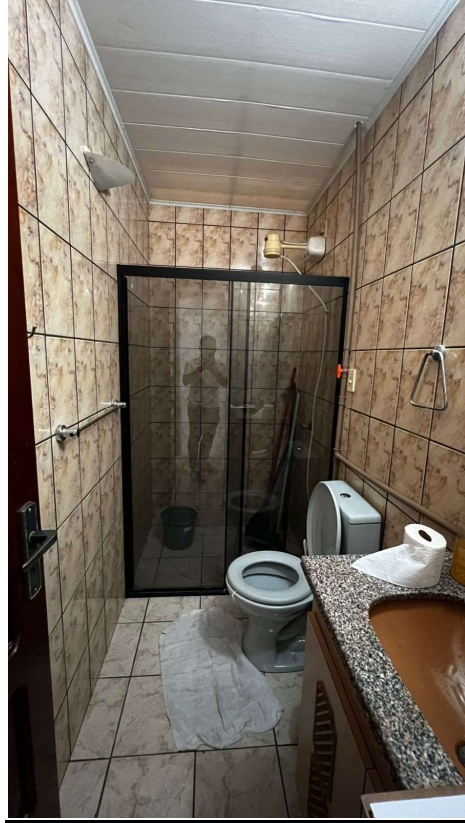
ANEXO 02:

Documentação fotografica do imóvel avaliando



**ARAUJO ENGENHARIA
E CONSULTORIA**







**ARAUJO ENGENHARIA
E CONSULTORIA**

