

TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 6ª REGIÃO

LEVI
SILVA
MENELAU
JUNIOR
07/08/2025 16:22

ESTIMATIVA DE VALOR PARA LOCAÇÃO DE ÁREA DESTINADA À LANCHONETE

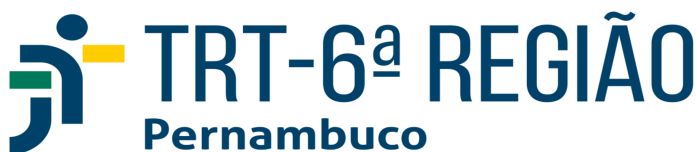


Avenida Cais do Apolo, 739, Bairro do Recife, Recife/PE (Anexo II: área de 57,07 m²)

JULHO / 2025



PROAD n. 16275/2025 DOC 21 Para verificar a autenticidade desta cópia,
acesse o seguinte endereço eletrônico e informe o código 2025.KQJWLXGMQ:
<https://proad.trt6.jus.br/proad/pages/consultadocumento.xhtml>



FINALIDADE:

O presente levantamento tem por finalidade encontrar o valor estimado de locação de espaço público, para os fins de instalação de uma lanchonete no Prédio Sede, Anexo II, do Tribunal Regional do Trabalho da 6ª Região.

IDENTIFICAÇÃO DO IMÓVEL:

O imóvel localizado na Avenida Cais do Apolo, nº 739, Anexo II, Bairro do Recife, CEP: 50.030-902.

CARACTERÍSTICA DO IMÓVEL:

Denominação do Prédio: Anexo II;
 Área do terreno: 1.115,35 m²;
 Área construída a ser utilizada para instalação da lanchonete: 57,07 m² (térreo);
 Fração ideal: 0,0512.

MÉTODO UTILIZADO:

O método adotado para a avaliação do terreno foi o comparativo direto de dados de mercado, enquanto que, para as benfeitorias foi o do Custo de Reprodução, utilizados em conjunto com o método da Capitalização da Renda.

Avenida Cais do Apolo, nº 739, Bairro do Recife, Recife/PE





MÉTODO UTILIZADO:

A presente avaliação fundamentou-se nas diretrizes estabelecidas pela NBR 14.653-2/2011 da ABNT. O método adotado para a obtenção do valor venal do imóvel foi o Método Evolutivo, que consite na seguinte fórmula:

$$VI = (VT + VB) \cdot FC$$

Onde:

VI = valor do imóvel; **VT** = valor do terreno; **VB** = valor da benfeitoria e **FC** = fator de comercialização.

TERRENO:

Para obtenção do valor do terreno foi utilizado o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

LEVANTAMENTO DE DADOS DE MERCADO:

Para compor o levantamento de dados, foram feitas pesquisas de imóveis localizados na região do imóvel avaliando, por meio de portais especializados. Os dados coletados foram submentidos à tratamento científico estatístico.

Quantidade de dados coletados:	8
Quantidade de dados efetivamente utilizados no modelo	8

TRATAMENTO ESTATÍSTICO:

Foram utilizadas as variáveis independentes significativas, área de terreno, renda média para explicar as variações de preço de mercado.







TRATAMENTO DOS DADOS:

Segue a explicação dos cálculos efetuados:

CÁLCULO DO VALOR DA FRACÃO IDEAL DO TERRENO:

$$V_{fi} = V_t \times F_i$$

Onde:

Vfi = valor da fração ideal do terreno; Vt = valor do terreno e Fi = fração ideal

Valor do terreno (Vt) =	R\$ 1.766.613,92
Valor da fração ideal (Vfi) =	R\$ 90.450,63

CÁLCULO DO VALOR DAS EDIFICAÇÕES:

Padrão / Estado de conservação	Idade Aparente (anos)	Vida útil (anos)	Coefficiente de vantagem da coisa feita (Kcf)	Área construída (m²)	BDI (%)	Foc = Fator de adequação ao absoletismo e ao estado de conservação	Valor residual	Custo Unitário da Construção / m²
normal / regular	35	60	1,036	57,07	24,52	0,5552	0,20	3.000,33
VALOR TOTAL DAS EDIFICAÇÕES							R\$ 98.488,60	

QUADRO RESUMO DO VALOR DO IMÓVEL:

DESCRIÇÃO	VALOR TOTAL
TERRENO	R\$ 90.450,63
EDIFICAÇÕES	R\$ 98.488,60
VALOR DO IMÓVEL	R\$ 188.939,23
FATOR DE COMERCIALIZAÇÃO (Fc)	1,00
VALOR TOTAL DO IMÓVEL	R\$ 188.939,23

Av. Cais do Apolo, 739, 3º andar, Bairro do Recife, Recife/PE



PROAD n. 18275/2025 DOC 21 Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o seguinte endereço eletrônico e informe o código 2025.80361.V03WQ: <https://proad.trt6.jus.br/proad/pages/consultadocumento.xhtml>



MÉTODO REMUNERAÇÃO DO CAPITAL:

Aluguel determinado em função do valor do imóvel e da taxa de remuneração.

CONCEITOS DA ENGENHARIA ECONÔMICA:

$$P = R \times (1 + i)^{n-1} + i \times (1 + i)^n$$

onde:

C = Capital empregado, também chamado principal (P);

i = taxa de juro, geralmente expressa em porcentagem do capital por unidade;

t = tempo durante o qual o capital ficará empregado;

n = número de períodos de tempo que o capital ficará empregado;

R = prestação mensal.

COMPARAÇÃO FINANCEIRA:

P (Principal ou Capital) = Vi (Valor do imóvel)	Vida útil (meses) = n (número de períodos de tempo que o capital ficará empregado)	i (taxa de juro a.m) = i (taxa de rendimento) - Evolução da rentabilidade do aluguel - índice fipezap informe de maio/2025 (7,30% a.a)	R (prestação mensal) = Ai (Aluguel mensal)
R\$ 188.939,23	720	0,005889	R\$ 1.128,54
VALOR TOTAL DO ALUGUEL MENSAL			

RESULTADO DA AVALIAÇÃO:

Considerando-se todo o exposto, notadamente o que diz respeito às características físicas do imóvel e sua localização, após a devida verificação dos dados amostrais e cálculos estatísticos, concluímos que o valor mensal estimado para locação do espaço é de:

R\$ 1.128,54

(um mil, cento e vinte e oito reais e cinquenta e quatro centavos).

Recife, 02 de julho de 2025.

Levi Silva Menelau Júnior

Levi Silva Menelau Júnior
Analista Judiciário - Mat. 2231

Av. Cais do Apolo, 739, 3º andar, Bairro do Recife, Recife/PE



AMOSTRA	IMÓVEL ENDEREÇO	REGIÃO POLÍTICO ADMINISTRATIVA	FONTE	TESTADA (m)	VALOR (R\$)	FATOR FONTE	ÁREA (m²)	VALOR REND. NOMINAL MÉDIO DO DOMICÍLIOS	VOCAÇÃO	R\$/m²
1	Terreno/Lote, Plano Urbanístico Park 41, Pina, Recife/PE	RPA:6	Zap imóveis (Marcos Trigueiros Eirele) F: 985120022 (cód. ZAP: 2552914294)	20,00	999.000,00	oferta	560,00	2.446,83	Residencial	1.605,54
2	Terreno/Lote localizado na Rua Engenheiro Clóvis de Castro, Parnamirim, Recife/PE	RPA:3	Zap imóveis (Arrecifes Negócios) F: 4009-0909 (cód. ZAP: 2556569147)	12,00	900.000,00	oferta	360,00	10.712,06	Residencial	2.250,00
3	Terreno/Lote localizado na Praça Oswaldo Cruz, 446, vizinho ao Teatro Valdemar de Oliveira, em frente à Secretaria de Saúde, Boa Vista, Recife/PE	RPA: 1	Zap imóveis (Investilar Empreendimentos Imobiliários - cód. 5013 / ZAP: 2775613622)	35,00	2.600.000,00	oferta	1.297,00	3.618,45	Comercial	1.804,16
4	Terreno/Lote localizado na Rua Marechal Deodoro, 591, Encruzilhada, Recife/PE, CEP: 50070-565	RPA: 2	Zap imóveis (Imobiliária Novo Recife F: (81) 99926-5550 (cód: TE16 / ZAP: 2787604847)	12,65	820.000,00	oferta	698,04	5.692,93	Residencial	1.057,25
5	Terreno/Lote localizado na Rua Doutor José de Almeida Seixas, 123, Jardim São Paulo, Recife/PE	RPA: 5	Zap imóveis (Adelson Imóveis)(cód: MGA7M1 / ZAP: 2713060707)	25,00	1.250.000,00	oferta	750,00	1.973,10	Residencial	1.500,00
6	Terreno/Lote localizado na Rua Professor Otávio de Freitas, 334, Encruzilhada, Recife/PE	RPA: 2	Zap imóveis (Angela Rocha Cartaxo) - cód. D247XXUF / ZAP: 2565949573)	13,50	530.000,00	oferta	311,00	5.692,93	Residencial	1.533,76
7	Terreno/Lote localizado na Rua Ambrosina Carneiro, Casa Forte, Recife/PE	RPA:3	Zap imóveis (Samuel Marques Negócios Imobiliários - (cód.: 515 / Zap: 2793034720)	12,00	1.290.000,00	oferta	445,00	11.318,97	Residencial	2.608,99
8	Terreno/Lote localizado na Rua Pedro Ernesto, 114, Caxangá, Recife/PE	RPA: 4	Zap imóveis (Mural Imóveis) - cód. Terreno Caxangá / Zap: 2650287586)	24,50	1.200.000,00	oferta	940,00	2.231,32	Residencial	1.148,94

