

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE ALUGUEL COMERCIAL

Avaliador:
José Augusto dos Santos Seixas
CRECI-RJ 105921-F



1. IDENTIFICAÇÃO DO PERITO

José Augusto dos Santos Seixas
Avaliador Imobiliário – CRECI-RJ 105921-F
Especialista em Avaliação (CRECI Ed.310)

2. OBJETO DO LAUDO

Avaliar o valor locatício de mercado do imóvel comercial localizado na Rua General Pereira da Silva, 147 – Icaraí – Niterói/RJ, atualmente alugado pela franquia Spoleto.

3. FINALIDADE

Determinar valor justo, técnico e defensável para locação.

Analisa a tentativa de reajuste para R\$ 30.000,00.

Verificar possível desequilíbrio contratual e enriquecimento sem causa.

4. METODOLOGIA

Métodos aplicados:

- Comparativo Direto de Dados de Mercado
- Capitalização da Renda
- Suportabilidade Econômica da Atividade

Conforme ABNT NBR 14.653-2.

5. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel comercial térreo, cerca de 95m², dividido em salão, cozinha e apoio, fachada padrão comercial. Localizado em zona de comércio classe B de Icaraí.

6. ANÁLISE DE MERCADO

Valores por m²:

- Moreira César: R\$350-600/m²
- Gavião Peixoto: R\$230-350/m²
- Ator Paulo Gustavo: R\$200-330/m²
- Pereira da Silva (caso do imóvel): R\$120-180/m²

Faixa técnica resultante: R\$14.000 a R\$17.500.

7. ANÁLISE DA PRETENSÃO DO PROPRIETÁRIO

Pedido: R\$ 30.000 → R\$ 315/m² → incompatível com a realidade.
Equivale a ponto prime, o que não corresponde ao imóvel.
Configura tentativa de reajuste abusivo e desproporcional.

8. REPASSE DE IMPOSTOS FUTUROS (2026)

O proprietário manifestou intenção de majorar agora, visando compensar os impactos tributários sobre as locações em 2026.

Conclusão técnica:

- Repassar carga tributária futura é ilegal.
- Afronta a boa-fé objetiva (art. 422 CC).
- Viola função social do contrato (art. 421-A CC).
- Caracteriza tentativa de enriquecimento sem causa (art. 884 CC).

9. CAPITALIZAÇÃO DA RENDA

Valor do imóvel estimado: R\$1,3M a R\$1,7M

Aluguel justo: 0,9% a 1,3% → R\$12.000 a R\$17.000

Valor máximo técnico: R\$18.000.

10. SUPORTABILIDADE (FRANQUIAS)

Franquias operam com 8% a 12% do faturamento líquido para aluguel.
R\$30.000 exigiria faturamento > R\$250.000/mês → incompatível com o ponto.

11. CONCLUSÃO PERICIAL

Valor locatício justo (2025): R\$ 14.000 a R\$ 17.500

Valor máximo recomendado: R\$ 18.000

Reajuste para R\$30.000 é abusivo, desproporcional e sem base técnica.

12. ASSINATURA

José Augusto dos Santos Seixas

Avaliador - CRECI-RJ 105921-F

José Augusto dos S Seixas



ANEXOS FOTOGRÁFICOS



Spoletó



4,3 ★★★★★ (965) · 4 min

Restaurante · R\$ 20–40 · ✅

Aberto · Fecha 22:00



Rotas



Iniciar



Ligar



Salvar



Geral

Cardápio

Avaliações

Fotos

Atualizações



Aberto · Fecha 22:00



Atualizado por esta empresa há 10 semanas



R. Gen. Pereira da Silva, 147 - Icaraí,
Niterói - RJ, 24220-030





B5C7 6101
F05C 2309



CRECI - 1ª Região

Serviço Público Federal

Conselho Regional de Corretores de Imóveis

Estado do Rio de Janeiro

CERTIFICADO

O Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Rio de Janeiro - 1ª Região concede o presente certificado a

JOSEAUGUSTO DOS SANTOS SEIXAS

CRECI-RJ 105921-F

por ter concluído o curso Ed.310 - Perito Judicial, dentro das prerrogativas legais, tendo finalizado os exercícios de fixação satisfatoriamente e cumprido toda a programação das 8 (oito) aulas do curso com início em 20/10/2025 e término em 13/11/2025, com carga horária total de 4 (quatro) horas, contemplando em seu conteúdo programático as Habilidades do Perito, Perícia e as responsabilidades do Perito, Elementos do Processo Jurídico, Princípios Processuais, o Corretor de Imóveis enquanto Perito Judicial e o PTAM, Como ser Perito, Os prazos para respeitar, a Legislação vigente (CPC - Lei nº 13.105/2015), o Fluxo Operacional da atividade do Perito e as Petições para diversas situações e ocorrências na atividade do Perito Judicial.

Rio de Janeiro, 13 de novembro de 2025

Verifique a autenticidade em: ead.creci.org.br/validar
Código: B5C7-6101-F05C-2309

