

# LAUDO DE AVALIAÇÃO DE ALUGUEL COMERCIAL

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



## 1. IDENTIFICAÇÃO DO AVALIADOR

José Augusto dos Santos Seixas  
Avaliador Imobiliário – CRECI-RJ 105921-F  
Curso CRECI Ed.310 – Avaliação Imobiliária  
(formação complementar)

## **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 Spoletto.

## **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:

- Análise comparativa de dados de mercado
- Capitalização da Renda
- Suportabilidade Econômica da Atividade

Com base em práticas reconhecidas de avaliação de mercado.

## **5. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

Imóvel comercial térreo, cerca de 95m<sup>2</sup>, dividido em salão, cozinha e apoio, fachada padrão comercial. Localizado em zona de comércio classe B de Icaraí.

## **6. ANÁLISE DE MERCADO**

Valores por m<sup>2</sup>:

- Moreira César: R\$350-600/m<sup>2</sup>
- Gavião Peixoto: R\$230-350/m<sup>2</sup>
- Ator Paulo Gustavo: R\$200-330/m<sup>2</sup>
- Pereira da Silva (caso do imóvel): R\$120-180/m<sup>2</sup>

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

## **7. ANÁLISE DA PRETENSÃO DO PROPRIETÁRIO**

Pedido: R\$ 30.000 → R\$ 315/m<sup>2</sup> → incompatível com a realidade.

Equivale a valores praticados em pontos 'prime', o que não corresponde ao imóvel analisado.

Configura tentativa de reajuste abusivo e desproporcional.

## **8. REPASSE DE IMPOSTOS FUTUROS (2026)**

O valor pleiteado pelo proprietário, manifestado na intenção de majorar de forma incompatível o valor do aluguel, produziria o efeito econômico de antecipar e compensar impactos tributários futuros.

### **Conclusão:**

- Repassar carga tributária futura não encontra respaldo legal,
- Afronta a boa-fé objetiva (art. 422 CC).
- Viola função social do contrato (art. 421-A CC).
- Encontra barreira no art. 884 do Código Civil (enriquecimento sem causa).

## **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 TÉCNICA**

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

