

# 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 ocupado pela franquia Spoleto.

## **3. FINALIDADE**

- Determinar valor justo, técnico e defensável para renovação locatícia.
- Analisar a tentativa de reajuste para R\$ 30.000,00.
- Verificar possível desequilíbrio contratual e enriquecimento sem causa.

## **4. METODOLOGIA**

- Análise comparativa de dados de mercado (ACM)
- Capitalização da renda
- Suportabilidade econômica da atividade

Metodologias amplamente utilizadas em avaliações imobiliárias no mercado.

## 5. DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel comercial térreo, com aproximadamente 240 m<sup>2</sup>, dividido em:

- salão principal
- cozinha industrial
- área de apoio
- banheiros
- fachada padrão comercial

Localizado em zona de comércio classe B de Icaraí.

O tamanho acima da média para pontos de alimentação reduz o valor por m<sup>2</sup>, embora mantenha boa relevância comercial.

## 6. ANÁLISE DE MERCADO

### **Valores típicos por m<sup>2</sup> em Icaraí (2024–2025):**

- 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: R\$ 120–180/m<sup>2</sup>

## **Aplicação ao imóvel (240 m<sup>2</sup>):**

- Mínimo técnico (R\$120/m<sup>2</sup>): R\$ 28.800
- Máximo técnico (R\$180/m<sup>2</sup>): R\$ 43.200

## **Ajuste necessário pela área total:**

Imóveis entre 200–250 m<sup>2</sup> em comércio de rua sofrem quebra de preço, pois a escala construída ultrapassa o ponto ótimo de eficiência comercial.

Comparativos reais apontam:

- ➡ Acima de 150 m<sup>2</sup>, valores efetivos caem para R\$ 70–110/m<sup>2</sup>.
- ➡ Imóveis de 200–250 m<sup>2</sup> na região raramente ultrapassam R\$ 18–22 mil/mês, mesmo em localizações A+.

## **Faixa técnica resultante:**

R\$ 14.000 a R\$ 18.000/mês

## 7. ANÁLISE DA PRETENSÃO DO PROPRIETÁRIO (R\$ 30.000)

O valor pretendido equivale a:

$$\text{R\$ } 30.000 / 240 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 125/\text{m}^2$$

### **Problemas identificados:**

- Está acima dos valores praticados na Pereira da Silva.
- Equivale a pontos “prime”, o que não condiz com a realidade do imóvel.
- Desconsidera a quebra de preço típica de áreas acima de 200 m<sup>2</sup>.
- Tende a configurar reajuste abusivo e desproporcional.

## 8. REPASSE DE IMPACTOS TRIBUTÁRIOS FUTUROS (2026)

A majoração pretendida possui efeito econômico de antecipar compensação de carga tributária futura, o que não possui amparo jurídico.

### **Fundamentos relevantes:**

- Boa-fé objetiva – art. 422 CC
- Função social do contrato – art. 421-A CC
- Proibição de enriquecimento sem causa – art. 884 CC
- Jurisprudência recente do STJ reforça que o aluguel deve refletir valor de mercado, não obrigações tributárias do locador.

## 9. CAPITALIZAÇÃO DA RENDA

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

Taxa locatícia típica: 0,9% a 1,3%

Faixa obtida:

R\$ 11.700 a R\$ 22.100/mês

Faixa técnica recomendada, considerando o conjunto dos métodos:

R\$ 14.000 a R\$ 18.000

## 10. CONCLUSÃO TÉCNICA

Valor locatício justo (2025):

R\$ 14.000 a R\$ 17.500

Valor máximo recomendado:

R\$ 18.000

O pedido de R\$ 30.000/mês apresenta-se:

- Abusivo
- Desproporcional
- Sem base técnica
- Gerador de possível desequilíbrio contratual

## 11. ASSINATURA

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

*José Augusto dos S Seixas*





## ANEXOS FOTOGRÁFICOS







# Spoieto


4,3 ★★★★★ (965) · 🚗 4 min


Restaurante · R\$ 20–40 · 🚫


**Aberto** · Fecha 22:00


 Rotas


 Iniciar

 Ligar

 Salvar







**Mais fotos**



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 

Pág. 9/9