

# 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.

Analisar 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 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 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



# Spoieto

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](http://ead.creci.org.br/validar)  
Código: B5C7-6101-F05C-2309



**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL**

SISTEMA COFECI-CRECI

Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI  
Conselho Regional de Corretores de Imóveis

CARTÃO ANUAL DE REGULARIDADE E  
IDENTIDADE PROFISSIONAL

**JOSÉ AUGUSTO DOS SANTOS SEIXAS**  
Corretor de Imóveis

**CRECI-RJ 105921**



*Assinatura do Portador*

Validade:  
**15/04/2026**

APÓS VENCIDO, VÁLIDO SÓ COMO IDENTIDADE CIVIL (LEI 6.206/75)



**Conselho Regional de Corretores de Imóveis**  
**CRECI 1ª Região/RJ**



Filiação: MARIA DA PIEDADE DOS SANTOS SEIXAS  
SÉRGIO AUGUSTO FIGUEIRA DE SEIXAS

Naturalidade:  
RIO DE JANEIRO - RJ  
IDENTIDADE:  
745.228.507-78 DETRAN/RJ

Data de nascimento:  
08/03/1964  
CPF:  
745.228.507-78  
Data de inscrição no CRECI:  
03/10/2025  
Data de expedição:  
26/10/2025

Formação Específica:  
TÉCNICO EM TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS

**JOÃO EDUARDO LEAL CORRÊA**  
Presidente do CRECI

**MONIQUE ALVES DE ALMEIDA**  
Diretora Secretária

IDENTIDADE CIVIL VÁLIDA EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL (LEI 6.206, 07/05/1975)