

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 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:

- 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 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 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

REPRODUÇÃO PROIBIDA
04/10/2025 15:12:53



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

