

# 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 com aproximadamente 240 m<sup>2</sup>, distribuído em dois níveis e acessos distintos. A entrada principal da loja se dá por meio de cinco degraus, o que pode exigir adaptações futuras para atendimento às normas municipais de acessibilidade. No interior, há uma escada que conduz ao salão superior destinado a refeições, além de outra escada que dá acesso à cozinha industrial, localizada em nível diferente do salão.

Essa configuração em níveis reduz a acessibilidade universal, interfere na fluidez natural de entrada de clientes e afeta o fluxo de pessoas com mobilidade reduzida, além de criar desafios operacionais na logística entre cozinha e buffet, especialmente em atividades de alimentação rápida.

O imóvel está dividido em:

- salão principal e salão de refeições no nível superior;
- cozinha industrial;
- 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:

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

### **Problemas identificados:**

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

## **Consideração adicional relevante sobre acessibilidade e atratividade do ponto**

O imóvel apresenta acesso por cinco degraus na entrada e escada interna para o salão superior, além de circulação em níveis distintos entre a cozinha e o buffet.

### **Essa configuração:**

- reduz a acessibilidade universal;
- limita o fluxo espontâneo de entrada;
- impacta negativamente a atratividade operacional e comercial do ponto, reduzindo o potencial de conversão espontânea de fluxo de rua, especialmente em operações de alimentação;
- cria desafios operacionais característicos de pontos com circulação vertical.

Tais fatores diminuem a atratividade do imóvel para atividades de alimentação rápida (fast casual), como é o caso da franquia atualmente instalada, e, portanto, limitam o valor locatício praticável na região.

## **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  
REPRODUÇÃO PROIBIDA  
09/10/2023 18:12:30



## ANEXOS FOTGRÁFICOS



# 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