São João Del Rei, 20 de dezembro de 2021.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS PARA LOCAÇÃO

Tendo em vista a solicitação da PROAE encaminhamos laudo de avaliação de locação para o restaurante universitário do Campus Sete Lagoas.

Avaliação elaborada com base nos dados disponíveis no mercado, obtidos por pesquisa de mercado local, metodologia prevista na norma NBR 14.653:2001, e suas partes, da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT).

1- Metodologia: Método Comparativo Direto de Dados de Mercado.

Amostra 1
Uma loja, comercial com aproximadamente 600 m² situada no bairro São Geraldo em Sete Lagoas:
Bairro: São Geraldo.
Cidade: Sete Lagoas
Área: 600m²
Valor do Aluguel: R$ 2.500,00/mês

Amostra 2
Uma loja comercial com área de aproximadamente 350 m2.
Bairro: Belo Vale
Cidade: Sete Lagoas
Área:350 m²
Valor do aluguel: R$ 2.700,00/mês

Amostra 3
Uma loja comercial com área de aproximadamente 60 m2.
Bairro: Nossa Senhora das Graças.
Cidade: Sete Lagoas
Área: 60 m²
Valor: R$ 500,00/mês

Amostra 4
Galpão c/ barracão.
Bairro: Bela Vista
Cidade: Sete Lagoas
Área: 450 m²
Valor: R$ 1.721,00/mês

Amostra 5
Galpão
Bairro: Santa Maria
Cidade: Sete Lagoas
Área: 200 m²
Valor: R$ 2.205,00/mês

Amostra 6
Restaurante Campus Dom Bosco
Bairro: Centro
Cidade: São João del Rei
Área: 408,12 m²
Valor: R$ 893,78/mês-avaliação UFSJ

2- Análise e homogeneização da amostragem

A metodologia aplicada na análise e tratamento da amostragem baseou-se no método comparativo de preços, rigor baixo.

Após o tratamento e saneamento da amostragem conforme tabela 1, foi possível o arbitramento do aluguel ao espaço do restaurante.

3- Conclusão

Como a área do restaurante universitário do Campus Sete Lagoas é de 408,12 m², podemos avaliar a sua locação em **R$ 893,78** (Oitocentos e noventa e três reais e setenta e oito centavos) mensais.

SERGIO LUIZ FERNANDES MELONI:58495584620

Assinado de forma digital por SERGIO LUIZ FERNANDES MELONI:58495584620
Dados: 2021.12.20 17:59:14 -03'00'

Sérgio Luiz Fernandes Meloni
Eng. Civil CREA 46730/D
DPROB -UFSJ

TABELA 1

AVALIAÇÃO DE LOCAÇÃO DE ESPAÇO FÍSICO - CANTINA DO CAMPUS SETE LAGOAS- CSL
MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS - NÍVEL DE RIGOR BAIXO

HOMOGENIZAÇÃO DAS AMOSTRAS

Imóvel	Tipo	Bairro	Metragem (m2)	Aluguel/mês - R$	Custo / m2	Fator de área	Fator de profundidade	Fator de comercialização	Fator de trasposição de local	Fator de fluxo	Fator de padrão construtivo	Valor Homogeinizado
Amostra 1	Loja	São Geraldo	600,00	2.500,00	4,17	0,68	1,00	1,20	0,40	0,90	1,30	R$ 1,59
Amostra 2	Loja	Belo Vale	350,00	2.700,00	7,71	1,17	1,00	1,10	0,40	0,90	1,30	R$ 4,63
Amostra 3	Loja	Sra das Grac	60,00	500,00	8,33	1,50	1,00	0,40	0,40	0,90	1,30	R$ 2,34
Amostra 4	Galpão	Bela Vista	450,00	1.721,00	3,82	0,91	1,00	0,40	1,00	0,90	1,50	R$ 1,87
Amostra 5	Galpão	Santa Maria	200,00	2.205,00	11,03	1,20	1,00	0,40	0,70	0,90	1,30	R$ 4,33
Amostra 6	RU	UFSJ-CDB	408,12	893,78	2,19	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	R$ 2,19

Tratamento estatísco

Número de elementos	6	
Amplitude:	2,74	
Número de classes (K)	4	
Intervalo de classe (I)	0,77	
Média	2,83	
Desvio padrão	1,31	
Coeficiente de variação	46,40	
Saneamento amostral		
d/s sup	1,37	< d/s critico ok
d/s inf	0,73	< d/s critico ok
d/s crit. (Tabela de Chauvenet)	1,73	

Intervalo de confiança de 80%	1,34
Limite inferior	1,49
Limite superior	4,16

A locação destina-se a uso social sem fins lucrativos para a UFSJ, a qual subsidia boa parte do custo da refeição aos alunos, logo a pretensão em relação ao aluguel não tem por objetivo a remunreação de mercado, sendo o fator de comerciação do imóvel distindo do mercado particular. Nesse sentido, de acordo com a amostragem e os limites inferiores e superiores da análise, arbitraremos um valor dentro do intervalo e que atenda aos anseios da UFSJ.

Adotaremos o valor da amostra 6, que tem a mesma infraestrutura: R$ 2,19/m2 está próxima da média e dentro do intervalo aceitável

Adotar valor de **R$ 2,19 x 408,12 m2 = R$ 893,78/mês para locação**

São João Del Rei, 20 de dezembro de 2021

Sérgio Luiz Fernandes Meloni
Engº civil - CREA-46.730/D
Diretor da Divisão de Projetos e Obras

Sérgio Luiz Fernandes Meloni
Eng. Civil CREA 46730/D
DPROB -UFSJ

SERGIO LUIZ FERNANDES MELONI:58495584620

Assinado de forma digital por SERGIO LUIZ FERNANDES MELONI:58495584620
Dados: 2021.12.20 17:59:42 -03'00'