



São João Del Rei, 02 de dezembro de 2021.

## LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS PARA LOCAÇÃO

Tendo em vista a solicitação da PROAE

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 90 m<sup>2</sup> situada à avenida 31 de março em São João del Rei:

**Bairro:** Colônia do Marçal

**Cidade:** São João del Rei

**Área:** 99m<sup>2</sup>

**Valor do Aluguel:** R\$ 1.800,00/mês

#### Amostra 2

Uma loja comercial com área de aproximadamente 244 m<sup>2</sup>, ao lado da Sudeste Autopeças, na Av. 31 de Março

**Bairro:** Colônia do Marçal

**Cidade:** São João del Rei

**Área:** 244 m<sup>2</sup>

**Valor do aluguel:** R\$ 4.200,00/mês

#### Amostra 3

Um galpão próximo à Av. 31 de Março, rua Sebastião Alves do Banho.

**Bairro:** Colônia do Marçal

**Cidade:** São João del Rei

**Área:** 1.600 m<sup>2</sup>

**Valor:** R\$ 6.500,00/mês

#### Amostra 4

Loja na Vila Nossa Senhora de Fátima

**Bairro:** Nossa Senhora de Fátima

**Cidade:** São João del Rei

**Área:** 50 m<sup>2</sup>

**Valor:** R\$ 750,00/mês



### Amostra 5

Loja no Centro

**Bairro:** Centro

**Cidade:** São João del Rei

**Área:** 20 m<sup>2</sup>

**Valor:** R\$ 600,00/mês

### Amostra 6

Restaurante do Campus Santo Antônio – CSA

**Bairro:** Centro

**Cidade:** São João del Rei

**Área:** 779,54 m<sup>2</sup>

**Valor:** R\$ 1.083,33/mês (fev/2020).

## 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 CSA é de 779,54 m<sup>2</sup>, podemos avaliar a sua locação em **R\$ 1.707,19** (Hum mil, setecentos e sete reais e dezenove centavos) mensais.

**SERGIO LUIZ FERNANDES**  
**MELONI:58495584620**

Assinado de forma digital por  
SERGIO LUIZ FERNANDES  
MELONI:58495584620  
Dados: 2021.12.02 09:56:31 -03'00'

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

HOMOGENIZAÇÃO DAS AMOSTRAS												
Imóvel	Tipo	Metragem (m <sup>2</sup> )	Aluguel/mês - R\$	Custo /m <sup>2</sup>	Fator de área	Fator de profundidade	Fator de comercialização	Fator de reposição de local	Fator de fluxo	Fator de padrão construtivo	Valor Homogeneizado	
Amostra 1	Loja	99,00	1.800,00	18,18	1,50	1,50	0,40	0,40	0,40	0,50	R\$	1,31
Amostra 2	Loja	244,00	4.200,00	17,21	1,50	1,50	0,40	0,40	0,40	0,50	R\$	1,24
Amostra 3	Galpão	1600,00	6.500,00	4,06	0,87	1,00	0,40	0,40	1,00	0,50	R\$	0,28
Amostra 4	Loja	50,00	750,00	15,00	1,50	1,50	0,40	0,40	0,40	0,50	R\$	1,08
Amostra 5	Loja	20,00	600,00	30,00	1,50	1,50	0,40	0,40	0,40	0,40	R\$	1,73
Amostra 6	Restaur.	779,54	1.083,33	1,39	1,00	1,00	1,10	1,00	1,00	1,00	R\$	1,53
<b>Tratamento estatístico</b>												
Número de elementos												6
Amplitude:												1,45
Número de classes (K)												3
Intervalo de classe (I)												0,44
Média												0,94
Desvio padrão												0,57
Coeficiente de variação												61,02
Saneamento amostral												
d/s sup												1,37 < d/s crítico ok
d/s inf												1,15 < d/s crítico ok
d/s crit. (Tabela de Chauvenet)												1,73
Intervalo de confiança de 80%												1,34
Limite inferior												0,40
Limite superior												2,28
<p>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 remuneração de mercado, sendo o fator de comercialização do imóvel distinto 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.</p> <p>Adotaremos o valor da amostra 6 corrigido pelo IGPM: R\$ 1,53/m<sup>2</sup> x 1,43% =&gt; R\$ 2,19 que está dentro do intervalo aceitável</p> <p><b>Adotar valor de R\$ 2,19 x 779,54 m<sup>2</sup> = R\$ 1.707,19/mês para locação</b></p> <p>São João Del Rei, 02 de dezembro de 2021</p> <p>Sérgio Luiz Fernandes Meloni Engº civil - CREA-46.730/D Diretor da Divisão de Projetos e Obras</p>												

TABELA 1

**SERGIO LUIZ FERNANDES** Assinado de forma digital por SERGIO LUIZ FERNANDES MELONI:58495584620  
**MELONI:58495584620** Dados: 2021.12.02 09:56:59 -03'00'



Atualização da amostra número 6 pelo IGPM:

### Atualização de um valor por um índice financeiro

Atualização de R\$1,53 de 02-Fevereiro-2020 e 30-Novembro-2021 pelo índice IGP-M - Índ. Geral de Preços do Mercado

Valor atualizado: R\$2,19

#### Memória do Cálculo

Variação do índice IGP-M - Índ. Geral de Preços do Mercado entre 02-Fevereiro-2020 e 30-Novembro-2021

Em percentual: 43,0820%

Em fator de multiplicação: 1,430820

Os valores do índice utilizados neste cálculo foram:

Fevereiro-2020 = -0,04%; Março-2020 = 1,24%; Abril-2020 = 0,80%; Maio-2020 = 0,28%; Junho-2020 = 1,56%; Julho-2020 = 2,23%; Agosto-2020 = 2,74%; Setembro-2020 = 4,34%; Outubro-2020 = 3,23%; Novembro-2020 = 3,28%; Dezembro-2020 = 0,96%; Janeiro-2021 = 2,58%; Fevereiro-2021 = 2,53%; Março-2021 = 2,94%; Abril-2021 = 1,51%; Maio-2021 = 4,10%; Junho-2021 = 0,60%; Julho-2021 = 0,78%; Agosto-2021 = 0,66%; Setembro-2021 = -0,64%; Outubro-2021 = 0,64%.

#### Atualização

Valor atualizado = valor \* fator = R\$1,53 \* 1,430820

Valor atualizado = R\$2,19

**SERGIO LUIZ FERNANDES**  
**MELONI:58495584620**

Assinado de forma digital por  
SERGIO LUIZ FERNANDES  
MELONI:58495584620  
Dados: 2021.12.02 09:57:19 -03'00'

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