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 m² situada à avenida 31 de março em São João del Rei:

Bairro: Colônia do Marçal

Cidade: São João del Rei

Área: 99m²

Valor do Aluguel: R$ 1.800,00/mês

Amostra 2

Uma loja comercial com área de aproximadamente 244 m², ao lado da Sudeste Autopeças, na Av. 31 de Março

Bairro: Colônia do Marçal

Cidade: São João del Rei

Área: 244 m²

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 m²

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 m²

Valor: R$ 750,00/mês

Amostra 5
Loja no Centro
Bairro: Centro

Cidade: São João del Rei
Área: 20 m²
Valor: R$ 600,00/mês

Amostra 6
Restaurante do Campus Santo Antônio – CSA
Bairro: Centro

Cidade: São João del Rei
Área: 779,54 m²
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 CTAN é de aproximadamente 1400 m², podemos avaliar a sua locação em **R$ 3.066,00** (três mil e sessenta e seis reais) mensais.

SERGIO LUIZ FERNANDES MELONI:58495584620

Assinado de forma digital por SERGIO LUIZ FERNANDES MELONI:58495584620
Dados: 2021.12.02 09:58:06 -03'00'

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

AVALIAÇÃO DE LOCAÇÃO DE ESPAÇO FÍSICO - RESTAURANTE DO CAMPUS TANCREDO NEVES - CTAN
MÉTODO COMPARATIVO DE DADOS - NÍVEL DE RIGOR BAIXO

HOMOGENIZAÇÃO DAS AMOSTRAS

Imóvel	Tipo	Metragem (m2)	Aluguel/mês - R$	Custo / m2	Fator de área	Fator de profundidade	Fator de comercialização	Fator de trasposição de loca	Fator de fluxo	Fator de padrão construtivo	Valor Homogeinizado
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

Tratamento estatísco

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 critico ok
d/s inf	1,15	< d/s critico ok
d/s crit. (Tabela de Chauvenet)	1,73	

Intervalo de confiança de 80%	1,34
Limite inferior	0,40
Limite superior	2,28

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 corrigido pelo IGPM R$ 1,53/m2 x 1,43 -> R$ 2,19 que está dentro do intervalo aceitável

Adotar valor de **R$ 2,19 x 1.400,00m2 = R$ 3.066,00/mês para locação**

São João Del Rei, 02 de dezembro de 2021

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

TABELA 1

SERGIO LUIZ FERNANDES MELONI:58495584620

Assinado de forma digital por SERGIO LUIZ FERNANDES MELONI:58495584620
Dados: 2021.12.02 09:58:26 -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 - Ind. Geral de Preços do Mercado

Valor atualizado: R$2,19

Memória do Cálculo

Variação do índice IGP-M - Ind. 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 09:58:42 -03'00'

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

Emitido em 02/12/2021

ANEXO Nº 244/2021 - SAMOR (16.00.01.01)

(Nº do Protocolo: NÃO PROTOCOLADO)

(Assinado digitalmente em 02/12/2021 17:18)
DANIEL GUSTAVO DOS SANTOS
COORDENADOR - SUBSTITUTO
SAMOR (16.00.01.01)
Matrícula: 2139648

Para verificar a autenticidade deste documento entre em https://sipac.ufsj.edu.br/public/documentos/ informando seu número: **244**, ano: **2021**, tipo: **ANEXO**, data de emissão: **02/12/2021** e o código de verificação: **70dcd45f37**