



**Universidade Federal
de São João del-Rei**

São João del Rei , 15 de dezembro de 2025

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS PARA LOCAÇÃO

PREPARADO PARA: UFSJ-Universidade Federal de São João del Rei

FINALIDADE: Avaliação de valor a ser cobrado por uso de patrimônio público da UFSJ

PROPRIEDADE: Prédio do Restaurante Universitário no Campus de Divinópolis-CCO- UFSJ

A avaliação foi 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

Descrição:

Uma loja, comercial com aproximadamente 20m², com 01 banheiro e lavatório.

Endereço: Bairro Chanadour;

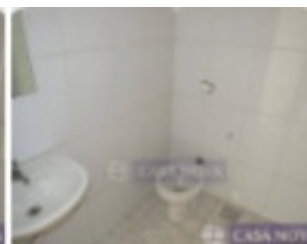
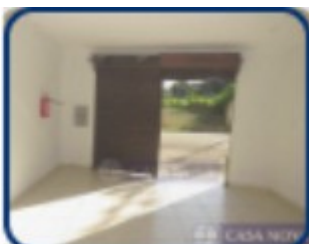
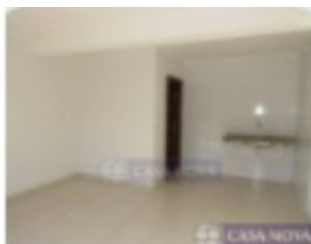
Código: 1406;

Bairro: Chanadour;

Cidade: Divinópolis;

Área: 20m²;

Valor do aluguel: R\$800,00.



Amostra 2

Descrição:

Uma loja comercial com área de aproximadamente 50m², com banheiro e lavatório.

Cidade: Divinópolis;

Bairro: Chanadour;

Código: 1124;

Área: 50m²;

Valor do aluguel: R\$600,00.



Amostra 3

Uma loja comercial com área de aproximadamente 100m², com banheiro/lavatório.

Cidade: Divinópolis;

Bairro: Chanadour;

Código: 28673;

Área: 100m²;

Valor do aluguel: R\$900,00.



Amostra 4

Uma loja comercial com área de aproximadamente 30m², com banheiro.

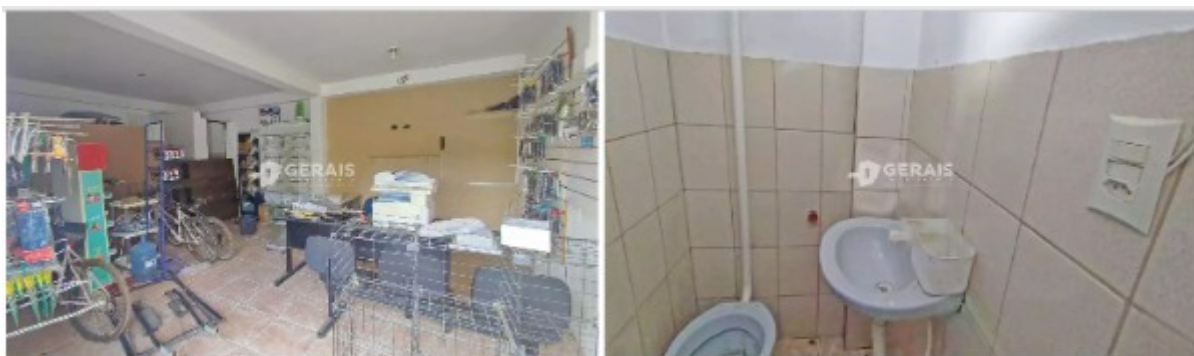
Cidade: Divinópolis;

Bairro: Chanadour;

Código: 33874;

Área: 30m²;

Valor do aluguel: R\$800,00.



Amostra 5

Uma loja comercial com área de aproximadamente 20m², com banheiro.

Cidade: Divinópolis;
 Bairro: Chanadour;
 Código: 41536;
 Área: 20m²;
 Valor do aluguel: R\$700,00.



Amostra 6

Uma loja comercial com área de aproximadamente 37m², com banheiro.

Cidade: Divinópolis;
 Bairro: Chanadour;
 Área: 37m²;
 Valor do aluguel: R\$800,00.



2- Análise e tratamento das amostras

CARACTERÍSTICAS GERAIS DOS ELEMENTOS COMPARATIVOS E DO IMÓVEL AVALIANDO- LOCAÇÃO							
Amostras	DIMENSÃO	DEPRECIAÇÃO	LOCALIZAÇÃO	PADRÃO	INFRAESTRUTURA	VALOR R\$/M²	VALOR SANEADO R\$/M²
1	0,30	1,01	0,80	1,05	1,05	40,00	10,69
2	0,30	1,01	0,80	1,05	1,05	12,00	3,21
3	0,30	1,01	0,80	1,05	1,05	9,00	2,41
4	0,30	1,01	0,80	1,05	1,05	26,67	7,13
5	0,30	1,01	0,80	1,05	1,05	35,00	9,35
6	0,30	1,01	0,80	1,05	1,05	21,62	5,78
MÉDIA							6,43

Este laudo de avaliação, possui grau I de precisão, pois as amostras analisadas, não correspondem ao imóvel “avaliando”. O imóvel “avaliando”, é um restaurante industrial com toda a infraestrutura disponível, para um bom funcionamento. Já as amostras, correspondem a lojas comerciais, que não possuem infraestrutura para a montagem de um restaurante. Procuramos sanear os valores de locação, analisando variáveis independentes que julgamos serem as melhores para a definição do preço de locação.

3- Conclusão

Como a área do restaurante universitário é de aproximadamente 430 m², podemos avaliar a sua locação em 430,00 x 6,43= **R\$ 2.764,90 (dois mil, setecentos e sessenta e quatro reais e noventa centavos).**

Galdino Ananias de Sant'Anna
Eng.º Civil CREA 35525/D