São João Del Rei, 21 de setembro de 2026.

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS PARA LOCAÇÃO

Tendo em vista a solicitação do Setor de Alimentação e Moradia enviada por e-mail em 26/08/2026 apresentamos a avaliação do espaço destinado ao Restaurante no Campus Santo Antônio

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

Galpão, Vila do Carmo com aproximadamente 162 m².
Bairro: Vila do Carmo
Cidade: São João Del rei
Área: 162 m²
Valor do Aluguel: R$ 2.500,00/mês

Amostra 2

Galpão - 405 m² situado na Colônia do Marçal
Bairro: Colônia do Marçal
Cidade: São João Del rei
Área: 405 m²
Valor do aluguel: R$ 5.900,00/mês

Amostra 3

Galpão - 400 m² Pio XII:
Bairro: Pio XII
Cidade: São João Del rei
Área: 400 m²
Valor do aluguel: R$ 5.000,00/mês

Amostra 4

Galpão – 1.500 m² situado na Colônia do Marçal.
Bairro Colônia do Marçal
Cidade: São João Del rei
Área: 1.500 m²
Valor do aluguel: R$ 9.000,00/mês
.
.
.
.

.
.

Amostra 5
Galpão - 500 m²
Bairro: Caieira
Cidade: São João Del rei
Área: 500 m²
Valor do aluguel: R$ 5.000,00/mês

Amostra 6
Galpão - 900 m² **na** Colônia do Marçal
Bairro: Colônia do Marçal
Cidade: São João Del Rei
Área: 900,00 m²
Valor do aluguel: R$ 7.500,00/mês

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

Diante do tratamento das amostras conforme tabela 1 podemos arbitrar a sua locação em **R$ 2.899,89** (Dois mil, oitocentos e noventa e nove reais e oitenta e nove centavos) mensais, dentro do intervalo de confiança das amostras.

SERGIO LUIZ FERNANDES MELONI:58495584620

Assinado de forma digital por SERGIO LUIZ FERNANDES MELONI:58495584620
Dados: 2026.09.21 11:09:29 -03'00'

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

TABELA 1

AVALIAÇÃO DE LOCAÇÃO DE ESPAÇO FISICO - RESTAURANTE DO CAMPUS SANTO ANTONIO- CSA
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 local	Fator de fluxo	Fator de padrão construtivo	Valor Homogeinizado	
Amostra 1	Galpão	162,00	2.500,00	15,43	1,20	1,20	0,60	0,80	0,60	1,10	R$	7,04
Amostra 2	Galpão	415,00	5.900,00	14,22	1,20	0,90	0,60	0,80	0,60	1,20	R$	5,31
Amostra 3	Loja	400,00	5.000,00	12,50	1,20	0,90	0,80	0,80	0,60	1,10	R$	5,70
Amostra 4	Galpão	1500,00	9.000,00	6,00	0,50	0,70	0,60	0,80	0,60	1,20	R$	0,73
Amostra 5	Galpão	500,00	5.000,00	10,00	1,20	0,90	0,60	0,80	0,60	1,20	R$	3,73
Amostra 6	Galpão	900,00	7.500,00	8,33	0,80	0,70	0,60	0,80	0,60	1,20	R$	1,61

Tratamento estatisco

Número de elementos	4	
Amplitude:	3,31	
Número de classes (K)	3	
Intervalo de classe (I)	1,00	
Média (excluindo as amostras 4 e 6)	5,45	
Desvio padrão	1,36	
Coeficiente de variação	25,01	
Saneamento amostral		
d/s sup	1,17	< d/s critico ok
d/s inf	1,26	< d/s critico ok
d/s crit. (Tabela de Chauvenet)	1,73	

Intervalo de confiança de 80%		1,73
Limite inferior		3,72
Limite superior		7,17

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 de confiança e que atenda aos anseios da UFSJ.

Adotaremos o valor do limite inferior: **R$ 3,72/m2** que está dentro so intervalo de confiança de 80%

Adotar valor de **R$ 3,72 x 779,54 m2 = R$ 2.899,89/mês para locação**

São João Del Rei, 21 de setembro de 2026

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

SERGIO LUIZ FERNANDES MELONI:58495584620
Assinado de forma digital por SERGIO LUIZ FERNANDES MELONI:58495584620
Dados: 2026.09.21 11:09:51 -03'00'