



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE GOIÁS
PRAÇA CÍVICA, 300 - Bairro CENTRO - CEP 74003-010 - Goiânia - GO - www.tre-go.jus.br

CONTRATO - SECNT

CONTRATO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA ABRIGAR O CARTÓRIO DA 38ª ZONA ELEITORAL NO MUNICÍPIO DE GOIATUBA-GO, QUE ENTRE SI CELEBRAM O **TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE GOIÁS** E O PROPRIETÁRIO **JOSÉ ILTON DE CASTRO RIBEIRO**.

CONTRATO TRE-GO Nº 73/2024

(SEI nº 24.0.000010702-2)

A **UNIÃO**, por intermédio do **TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE GOIÁS**, situado na Praça Cívica, nº 300, Centro, CEP: 74.003-010, município de Goiânia, Estado de Goiás, inscrito no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas sob o nº 05.526.875/0001-45, doravante denominado **LOCATÁRIO**, neste ato representado por seu Diretor-Geral, **LEONARDO SAPIÊNCIA SANTOS**, matrícula funcional nº 5053676, e, de outro lado, o proprietário **JOSÉ ILTON DE CASTRO RIBEIRO**, portador da Carteira de Identidade nº 13****7, expedida pela SSP/GO, inscrito no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda sob o nº 19*.***.***-04, residente e domiciliado na cidade de Goiatuba-GO, telefone (64) 98409-6989, e-mail: *iltonjose24@gmail.com*, daqui por diante denominado **LOCADOR**, têm entre si, justo e avençado, e celebram, em observância às disposições da Lei n.º 8.245, de 18 de outubro de 1991 e da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, o presente contrato de locação de imóvel, mediante as seguintes cláusulas e condições:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1. Este Termo de Contrato tem por finalidade **RENOVAR** a locação de imóvel situado na rua Minas Gerais, nº 1092, cômodo 02, Centro, no município de Goiatuba-GO, objeto da matrícula nº 10.817, do 1º Ofício de Registro de Imóveis daquela comarca (ID. 0862241), para abrigar as instalações do Cartório da 38ª Zona Eleitoral.

CLÁUSULA SEGUNDA – DA DOCUMENTAÇÃO COMPLEMENTAR

2. É parte integrante e inseparável deste contrato o Termo de Vistoria.

2.1. O Termo de Vistoria, a ser elaborado pelo **LOCATÁRIO** em conjunto com o **LOCADOR**, quando do recebimento do imóvel, deverá conter descrição minuciosa do estado em que se acha o bem, com expressa referência aos eventuais defeitos anteriores à locação, de forma a constituir parâmetro comparativo relativo ao estado de conservação e de uso do imóvel durante os momentos de seu recebimento e devolução.

CLÁUSULA TERCEIRA – DO SUPORTE LEGAL

3. Este contrato foi celebrado através de inexigibilidade de licitação, nos termos do artigo 74, V, da Lei nº 14.133/2021.

CLÁUSULA QUARTA – DO VALOR LOCATÍCIO

4.1. Pela locação objeto deste instrumento, o **LOCATÁRIO** pagará ao **LOCADOR** o valor mensal de **R\$ 2.800,00 (dois mil e oitocentos reais)**.

4.2. Está incluso no valor da locação a despesa com IPTU.

CLÁUSULA QUINTA - DO REAJUSTE DO VALOR LOCATÍCIO

5.1. Os preços inicialmente contratados são fixos e irrevogáveis no prazo de um ano contado da data da proposta, em 24/10/2024 (ID. 0962758).

5.2. Após o interregno de um ano, e independentemente de pedido do contratado, os preços iniciais serão reajustados, mediante a aplicação, pelo contratante, do índice IGPM (*ÍNDICE GERAL DE PREÇOS DE MERCADO*).

5.3. Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o interregno mínimo de um ano será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.

5.4. No caso de atraso ou não divulgação do índice de reajustamento, o contratante pagará ao contratado a importância calculada pela última variação conhecida, liquidando a diferença correspondente tão logo seja divulgado o índice definitivo.

5.5. Nas aferições finais, o índice utilizado para reajuste será, obrigatoriamente, o definitivo.

5.6. Caso o índice estabelecido para reajustamento venha a ser extinto ou de qualquer forma não possa mais ser utilizado, será adotado, em substituição, o que vier a ser determinado pela legislação então em vigor.

5.7. Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, as partes elegerão novo índice oficial, para reajustamento do preço do valor remanescente, por meio de termo aditivo.

5.8. O reajuste será realizado por apostilamento.

CLÁUSULA SEXTA – DO PAGAMENTO

6.1. O pagamento do valor locatício será efetuado até o 10º (décimo) dia útil do mês subsequente ao vencido, através de depósito em conta bancária indicada pelo **LOCADOR**.

6.2. Independentemente do dia do início da locação, no primeiro mês de vigência do contrato serão pagos os dias restantes até o final do mês em curso, e a partir de então, o aluguel será contado sempre do primeiro ao último dia de cada mês.

6.3. Ocorrendo atraso no pagamento, sem que haja culpa do **LOCADOR**, o valor devido será acrescido de compensação financeira apurada desde a data de vencimento até a do efetivo pagamento mediante juros de mora calculados à taxa de 0,5% (meio por cento) ao mês, ou 6% (seis por cento) ao ano, mediante aplicação da seguinte fórmula:

$$EM = I \times N \times VP$$

Na qual:

EM = Encargos moratórios;

N = Número de dias entre a data prevista para o pagamento e a do efetivo pagamento;

VP = Valor da parcela a ser paga.

I = Índice de compensação financeira = 0,00016438, assim apurado:

I = (TX)	I = (6/100) / 365	I = 0,00016438
----------	-------------------	----------------

TX = Percentual da taxa anual = 6%.

CLÁUSULA SÉTIMA - DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

7. As despesas com a execução deste contrato correrão, no presente exercício, à conta do Programa de Trabalho 02.122.0570.20GP.0052 – Julgamento de Causas e Gestão Administrativa na Justiça Eleitoral – no Estado de Goiás, Plano Interno: IEF LOCIMO, UGR: 70133, PTRES: 167818, natureza de despesa 339036, subitem 15, reservada mediante a emissão do pré-empenho 2024PE000361, compromissada pela nota de empenho nº 2024NE000555, emitida em 07/11/2024.

CLÁUSULA OITAVA - DA VIGÊNCIA

8. O presente contrato terá vigência de 36 (trinta e seis) meses, a partir de 28/12/2024, podendo ser renovado enquanto perdurar a adequação do imóvel à satisfação das necessidades de instalação e localização que condicionaram sua escolha, até o limite máximo de 10 anos, na forma dos artigos 106 e 107 da lei nº 14.133, de 2021.

8.1. A renovação da locação será formalizada mediante Termo Aditivo ao Contrato.

8.2. Conforme o artigo 8º, *in fine*, da Lei 8.245/1991, o presente contrato permanecerá em vigor no caso de alienação do imóvel durante a vigência da presente locação, devendo o **LOCATÁRIO** providenciar a averbação do mesmo na matrícula do imóvel perante o órgão competente.

CLÁUSULA NONA - DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

9. O **LOCATÁRIO** obriga-se a:

9.1. Efetuar o pagamento dos aluguéis no prazo e condições previstas no presente instrumento;

9.2. Pagar as tarifas referentes ao consumo de água, esgoto, energia elétrica e demais itens de consumo que tenha dado causa, durante o período compreendido entre os termos inicial e final da vigência do presente ajuste;

9.3. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina;

9.4. Restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, conforme vistoria realizada no início da locação, nos termos da Cláusula Segunda deste instrumento, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;

9.5. Não sublocar, emprestar ou ceder o imóvel em parte ou no seu todo, sem autorização do locador;

9.6. Realizar, periodicamente, vistorias com o fito de diagnosticar as condições de conservação do imóvel, levando imediatamente ao conhecimento do **LOCADOR** o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, bem como as eventuais turbações de terceiros;

9.7. Realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, provocados por seus agentes públicos, visitantes ou quaisquer outras pessoas que tenham permanecido no imóvel sob sua autorização;

9.8. Entregar imediatamente ao **LOCADOR** os documentos de cobrança de tributos, bem como qualquer intimação, multa ou exigência de autoridade pública, ainda que dirigida ao **LOCATÁRIO**;

9.9. Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito do **LOCADOR**, salvo as adaptações consideradas convenientes ao desempenho das suas atividades.

CLÁUSULA DÉCIMA – DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

10. O **LOCADOR** obriga-se a:

10.1. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;

10.2. Garantir ao **LOCATÁRIO** o uso pacífico do imóvel ora locado;

10.3. Pagar os tributos (especialmente o Imposto Predial Territorial Urbano), taxas de condomínio, se houver, tarifas e seguros que incidam ou venham a incidir sobre o imóvel locado;

10.4. Realizar, se for o caso, juntamente com o **LOCATÁRIO**, quando da entrega do imóvel, a vistoria especificada na Cláusula Segunda deste instrumento;

10.5. Fornecer ao locatário recibo discriminado das importâncias pagas por este, vedada a quitação genérica;

10.6. Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação, ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte do **LOCATÁRIO**;

10.7. Promover obras de reforma ou acréscimos que interfiram na estrutura do imóvel, bem como aquelas destinadas a repor as condições de habitabilidade do edifício;

10.8. Manter-se, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas e as condições de habilitação e qualificação exigidas na contratação, especialmente as pertinentes à comprovação de regularidade fiscal;

10.9. Pagar o prêmio de seguro complementar contra fogo;

10.10. Providenciar a atualização do Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros e o pagamento do prêmio de seguro complementar contra fogo, caso ocorra um sinistro dessa natureza;

10.11. Notificar o **LOCATÁRIO**, no caso de alienação do imóvel/espço físico durante a vigência deste Contrato, para o exercício do direito de preferência na compra, devendo esta manifestar seu interesse no prazo de até 30 (trinta) dias contados da notificação;

10.12. Informar ao **LOCATÁRIO** quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS BENFEITORIAS

11. O **LOCADOR** será notificado a realizar as benfeitorias que o imóvel locado necessitar.

11.1. Caso o **LOCADOR**, depois de notificado e já tendo decorrido o prazo, se recuse a realizar as benfeitorias necessárias, se evidenciados riscos iminentes, o **LOCATÁRIO** promoverá os reparos que se mostrarem imprescindíveis, cumprindo-se observar que:

a) o **LOCADOR** deverá indenizar o **LOCATÁRIO** pelas respectivas despesas;

b) o **LOCATÁRIO** poderá descontar dos aluguéis os valores pagos com as benfeitorias necessárias, caso o **LOCADOR** se recuse a indenizá-lo pelas mesmas.

11.2. As benfeitorias úteis que forem realizadas pelo **LOCATÁRIO**, desde que autorizadas por escrito pelo **LOCADOR**, serão indenizáveis e permitem o exercício do direito de retenção.

11.3. As benfeitorias voluptuárias que forem realizadas pelo **LOCATÁRIO** serão indenizáveis quando autorizadas pelo **LOCADOR**, caso contrário, poderão ser levantadas pelo **LOCATÁRIO** ao final da locação, desde que sua retirada não afete a estrutura e a substância do imóvel.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DAS INFRAÇÕES E SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

12.1. A inexecução total ou parcial do contrato, ou o descumprimento de qualquer dos deveres elencados no contrato, sujeitará o LOCADOR, garantidos o contraditório e a ampla defesa, sem prejuízo da responsabilidade civil e criminal e nos moldes da Lei 14.133/2021, às penalidades de:

a. **Advertência** em razão do descumprimento, de pequena relevância, de obrigação legal ou infração à lei, quando não se justificar a aplicação de sanção mais grave ou inexecução parcial de obrigação contratual principal ou acessória de pequena relevância, quando não se justificar a aplicação de sanção mais grave;

b. Multa:

b.1. Moratória de **0,66%** (sessenta e seis décimos por cento) por dia de atraso injustificado, sobre o valor mensal da contratação;

b.2. Compensatória: entre 0,5% (cinco décimos por cento) até 30% (trinta por cento) sobre o valor total do contrato, no caso de inexecução parcial ou total do objeto;

b.2.2. considera-se inexecução total do contrato o atraso superior a 30 (trinta) dias no cumprimento do prazo estabelecido no contrato ou entre as partes;

b.2.3. A aplicação de multa moratória não impedirá que a administração a converta em compensatória e promova a extinção unilateral do contrato cumulada de outras sanções previstas na Lei federal nº 14.133, de 2021.

c. **Impedimento de licitar e contratar**, pelo prazo de **até 3 (três) anos**, a ser aplicada quando não se justificar a imposição de outra mais grave, àquele que:

c.1. Der causa à inexecução parcial do contrato, que supere a gravidade daquela prevista no inciso I do art. 155 da Lei Federal nº 14.133/21, ou que cause grave dano à administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;

c.2. Der causa à inexecução total do contrato;

c.3. Não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;

c.4. Ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado.

d. **Declaração de inidoneidade** para licitar ou contratar com a Administração Pública, no caso de:

d.1. o LOCADOR apresentar declaração ou documentação falsa para a celebração do contrato ou em sua execução;

d.2. o LOCADOR fraudar a ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;

d.3. Comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;

d.4. Praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos do contrato;

d.5. Praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei Federal n. 12.846/2013

12.1.1.A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

12.1.2. Na aplicação das sanções serão considerados:

I- a natureza e a gravidade da infração cometida;

II- as peculiaridades do caso concreto;

III- as circunstâncias agravantes ou atenuantes;

IV- os danos que dela provierem para a Administração Pública;

12.2 A aplicação de qualquer das penalidades previstas realizar-se-á em processo administrativo que assegurará o contraditório e a ampla defesa observando-se o procedimento previsto na Lei nº 14.133/2021.

12.3. As multas devidas e/ou prejuízos causados à LOCATÁRIA serão deduzidos dos valores a serem pagos, ou recolhidos em favor da União, ou ainda, quando for o caso, serão inscritos na Dívida Ativa da União e cobrados judicialmente.

12.4. As sanções aqui previstas são independentes entre si, podendo ser aplicadas isoladas ou, no caso das multas, cumulativamente, sem prejuízo de outras medidas cabíveis.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA RESCISÃO

13.1. O **LOCATÁRIO** poderá rescindir este Termo de Contrato, sem qualquer ônus, em caso de descumprimento total ou parcial de qualquer cláusula contratual ou obrigação imposta ao **LOCADOR**, sem prejuízo da aplicação das penalidades cabíveis.

13.2. A rescisão por descumprimento das cláusulas e obrigações contratuais acarretará a execução dos valores das multas e indenizações devidas ao LOCATÁRIO, bem como a retenção dos créditos decorrentes do contrato, até o limite dos prejuízos causados, além das penalidades previstas neste instrumento.

13.3. Nas hipóteses de rescisão de que tratam os [incisos V e VIII do art. 137 da Lei nº 14.133, de 2021](#), desde que ausente a culpa do **LOCADOR**, o **LOCATÁRIO** a ressarcirá dos prejuízos regularmente comprovados que houver sofrido.

13.4. Caso, por razões de interesse público, devidamente justificadas, nos termos do [inciso VIII do artigo 137 da Lei nº 14.133, de 2021](#), o **LOCATÁRIO** decida devolver o imóvel e rescindir o contrato, antes do término do seu prazo de vigência, ficará dispensada do pagamento de qualquer multa, desde que notifique o **LOCADOR**, por escrito, com antecedência mínima de **30 (trinta) dias**.

13.5. Nos casos em que reste impossibilitada a ocupação do imóvel, tais como incêndio, desmoração, desapropriação, caso fortuito ou força maior, etc., o LOCATÁRIO poderá considerar o contrato rescindido imediatamente, ficando dispensada de qualquer prévia notificação, ou multa, desde que, nesta hipótese, não tenha concorrido para a situação.

13.6. O procedimento formal de rescisão terá início mediante notificação escrita, entregue diretamente ao LOCADOR ou por via postal, com aviso de recebimento.

13.7. Os casos da rescisão contratual serão formalmente motivados nos autos, assegurado o contraditório e a ampla defesa, e precedidos de autorização escrita e fundamentada da autoridade competente.

13.8. O termo de rescisão deverá indicar, conforme o caso:

- a) Balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;
- b) Relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;
- c) Indenizações e multas.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DOS CASOS OMISSOS

14. Os casos omissos ou situações não explicitadas nas cláusulas deste contrato reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei nº 8.245, de 1991, e na Lei nº 14.133, de 2021, subsidiariamente, bem como nos demais regulamentos e normas administrativas federais, que fazem parte integrante deste contrato, independentemente de suas transcrições.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DA PUBLICIDADE

15. Incumbirá ao contratante divulgar o presente instrumento no Portal Nacional de Contratações Públicas (PNCP), na forma prevista no [art. 94 da Lei 14.133, de 2021](#), bem como no respectivo sítio oficial na Internet, em atenção ao [art. 8º, §2º, da Lei n. 12.527, de 2011](#), c/c [art. 7º, §3º, inciso V, do Decreto n. 7.724, de 2012](#).

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA – DO FORO

16. As questões decorrentes da execução deste instrumento, que não possam ser dirimidas administrativamente pela conciliação, conforme [art. 92, §1º, da Lei nº 14.133/21](#), serão processadas e julgadas na Justiça Federal, no foro da Cidade de Goiânia - GO, Seção Judiciária de Goiás, com exclusão de qualquer outro, por mais privilegiado que seja, salvo as exceções previstas no art. 109, inciso I da Constituição Federal.

E por estarem deste modo acordadas, as partes mandaram redigir o presente instrumento, que, lido e achado conforme, anexado nos autos do SEI nº [24.0.000010702-2](#).

Gabinete da Diretoria-Geral do Tribunal Regional Eleitoral de Goiás, em Goiânia, na data registrada na última assinatura digital.

LEONARDO SAPIÊNCIA SANTOS

DIRETOR-GERAL DO TRE-GO

LOCATÁRIO

JOSÉ ILTON DE CASTRO RIBEIRO

LOCADOR

ANEXO - VISTORIA DO IMÓVEL

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO LOCATÍCIA

1 - Introdução

O presente laudo tem como objetivo a avaliação locatícia de imóvel urbano, sendo realizado de acordo com as Normas Técnicas Brasileiras, em especial a NBR 13.752 (Perícias de Engenharia na Construção Civil) e a NBR 14.653-2 (Avaliação de bens - Parte 2: Imóveis urbanos), estando em conformidade, ainda, com as disposições do Código Civil, do Código de Processo Civil, da Lei Federal nº 5.194 de 24/12/66 e das demais legislações pertinentes.

2 - Identificação e caracterização do imóvel avaliando

2.1 - Localização e infraestrutura urbana

O Imóvel é localizado na Rua Minas Gerais, nº1092, cômodo 02, Centro, Goiatuba-GO. A região é predominantemente plana e central de Goiatuba. O local apresenta ruas pavimentadas, infraestrutura urbana básica, com sistema de abastecimento de água e de drenagem pluvial, rede de energia elétrica e telefônica, iluminação pública, coleta de lixo, extenso comércio varejista, etc. Destaca-se que o

imóvel não possui vagas de garagem próprias, mas apresenta razoável facilidade de estacionamento no entorno.



Figura 1 - Imagem de satélite indicando a localização do imóvel.

2.2 - Descrição e padrão de acabamento

O Imóvel avaliando é comercial com dois andares. De acordo com o croqui do item 2.4, o pavimento térreo é composto de uma área de recepção, loja, depósito, circulação, cantina, hall e dois lavabos. O pavimento superior é composto de apenas um mezanino (utilizado como arquivo). Totaliza-se uma área construída de aproximadamente 155,25 m². Destaca-se que o presente trabalho não realizou a aferição física das dimensões IN LOCO, utilizando-se de dados presentes nos documentos fornecidos no processo SEI 24.0.000010702-2.

A supraestrutura do imóvel é de concreto, com as alvenarias em bloco de vedação (obs.: o avaliador não teve acesso à cobertura/telhado no imóvel, não descrevendo os respectivos materiais). Todos os cômodos internos têm acabamento em cerâmica no piso, com rodapés. As paredes internas e externas receberam pintura, sendo algumas texturizadas, enquanto as paredes dos banheiros possuem revestimento cerâmico. As louças e metais da casa são de padrão normal. Assume-se após questionamento in loco que todas as tomadas e os pontos de luz do imóvel estão em regular funcionamento, assim como todos os pontos hidráulicos. A maioria das esquadrias são de alumínio com acabamento em vidro. O padrão de acabamento possui, portanto, características semelhantes aos padrões normais de imóveis comerciais.

O estado de conservação da construção é: necessitando de reparos simples (categoria E), com idade aparente do imóvel superior a 25 anos e vida útil de 70 anos (Estabelecido pelo Bureau of Internal Revenue).

2.3 - Foto do imóvel avaliando



2.4 - Croquis

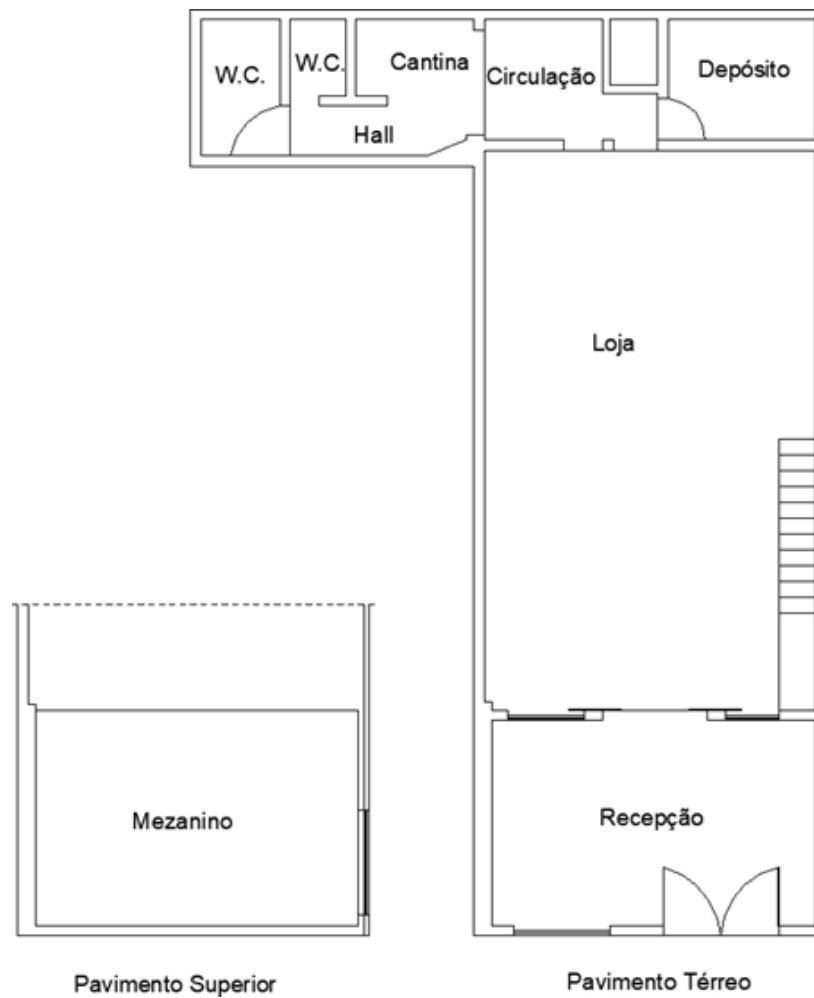


Figura 2 - Croqui do térreo e do andar superior.

3 - Metodologia utilizada e grau de fundamentação e precisão

3.1 - Metodologia utilizada - Método comparativo direto de dados de mercado

A metodologia utilizada na avaliação do imóvel foi o método comparativo direto de dados de mercado (MCDDM) que, de acordo com o item 7.2.1 da ABNT NBR 14653-1 (Avaliação de bens - Parte 1: procedimentos gerais): “*identifica o valor de mercado do bem por meio do tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra (...)*”. O MCDDM é consagrado e definido pela NBR 14653-1 e 14653-2 (Avaliação de bens - Parte 1 e Parte 2), indicando o valor por meio da comparação com dados de mercado de imóveis assemelhados ao imóvel avaliando quanto às suas características. Destaca-se que a metodologia deve realizar o tratamento dos dados através de uma das seguintes formas:

1) Tratamento por fatores: homogeneização por fatores e critérios, fundamentados por estudos conforme item 8.2.1.4.2 da NBR 14653-2, e posterior análise estatística do resultado homogeneizado.

2) Tratamento científico: tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado.

Ressalta-se que, no laudo em questão, devido a quantidade e qualidade das amostras encontradas, optou-se pelo tratamento por fatores. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n<30) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

3.2 - Grau de fundamentação e precisão

3.2.1 - Grau de fundamentação

De acordo com o item 9.2.2 da NBR 14653-2 o Grau de fundamentação com o uso do tratamento por fatores deve estar conforme as tabelas abaixo:

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todos os fatores analisados	Completa quanto aos fatores utilizados no tratamento	Adoção de situação paradigma
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	12	5	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados analisadas	Apresentação de informações relativas a todas as características dos dados correspondentes aos fatores utilizados
4	Intervalo admissível de ajuste para o conjunto de fatores	0,80 a 1,25	0,50 a 2,00	0,40 a 2,50 ^a
^a No caso de utilização de menos de cinco dados de mercado, o intervalo admissível de ajuste é de 0,80 a 1,25, pois é desejável que, com um número menor de dados de mercado, a amostra seja menos heterogênea.				

Tabela 4 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de tratamento por fatores

Graus	III	II	I
Pontos mínimos	10	6	4
Itens obrigatórios	Itens 2 e 4 no Grau III, com os demais no mínimo no Grau II	Itens 2 e 4 no mínimo no Grau II e os demais no mínimo no Grau I	Todos, no mínimo no Grau I

Grau de fundamentação obtido na avaliação: Grau I.

3.2.2 - Grau de precisão

De acordo com o item 9.2.3 da NBR 14653-2 o Grau de precisão com o uso do tratamento por fatores deve estar conforme a tabela abaixo:

Tabela 5 – Grau de precisão nos casos de utilização de modelos de regressão linear ou do tratamento por fatores

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno da estimativa de tendência central	≤ 30 %	≤ 40 %	≤ 50 %

Grau de precisão obtido na avaliação: Grau I.

4 - Avaliação

4.1 - Descrição da variável dependente e dos fatores de homogeneização

4.1.1 - Variável dependente

- Valor/m²: Valor unitário de locação da loja.

4.1.2 - Fatores de homogeneização utilizados

- Fator de oferta: considera que os valores dos elementos da amostra podem ser oriundos tanto de valores de negociação quanto de valores de oferta.

- Fator de correção de área: considera que os valores unitários de áreas menores deverão ser maiores que os valores unitários para áreas maiores.

- Fator de equivalência ou de padrão de acabamento: considera a diferença de padrões de acabamento entre os dados amostrais e o bem avaliando.

- Fator de Obsolescência e conservação: considera a diferença entre a idade aparente e o estado de conservação do bem avaliando e o do dado amostral (critério de Ross-Heidecke).

4.2 - Amostras

4.2.1 - Amostra 1



Endereço: Rua Xingu, 581-A, Centro (esquina com Rua Minas Gerais), Goiatuba.

4.2.2 Amostra 2



Endereço: Av. Presidente Vargas, 1412, Centro, Goiatuba.

4.2.3 Amostra 3



Endereço: Rua Minas Gerais, 1603, Centro, Goiatuba.

4.2.4 Amostra 4



Endereço: Rua Minas Gerais, 1072, Centro, Goiatuba.

4.2.5 Dados das amostras

Amostra	Endereço	Contato	Área (m²)	Valor do Aluguel	R\$/m²	Fator de oferta	Fator área	Fator de equivalência	Fator de conservação	R\$/m² homog.
1	Rua Xingu, 581-A, Centro (esquina com Rua Minas Gerais), Goiatuba	(64) 98126-3051	120	R\$ 4.236,00	R\$ 35,30	0,9	0,94	0,94	0,82	R\$ 21,13
2	Av. Presidente Vargas, 1412, Centro, Goiatuba	(64) 3495-1667	240	R\$ 4.236,00	R\$ 17,65	1	1,06	0,94	1,14	R\$ 19,92
3	Rua Minas Gerais, 1603, Centro, Goiatuba	(64) 3495-5939	200	R\$ 3.500,00	R\$ 17,50	1	1,07	1	0,93	R\$ 17,48
4	Rua Minas Gerais, 1072, Centro, Goiatuba	(64) 3495-2423	82,5	R\$ 2.000,00	R\$ 24,24	1	0,92	1	0,92	R\$ 20,43

4.3 - Memória de Cálculo da Avaliação

4.3.1 Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m²:

- Média: $X = \sum(Xi)/n$:

$X = 20,25$.

- Desvio Padrão: $S = \sqrt{(\sum(X - Xi)^2)/(n-1)}$:

$S = 2,30$.

4.3.2 Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja: $d = |Xi - X|/S < VC$

Valor crítico para 4 amostras, pela Tabela de Chauvenet: $VC = 1,54$.

- Amostra 1: $d = |23,02 - 20,25| / 2,30 = 1,21 < 1,54$ (amostra pertinente);

- Amostra 2: $d = |20,05 - 20,25| / 2,30 = 0,09 < 1,54$ (amostra pertinente);

- Amostra 3: $d = |17,41 - 20,25| / 2,30 = 1,23 < 1,54$ (amostra pertinente);

- Amostra 4: $d = |20,52 - 20,25| / 2,30 = 0,12 < 1,54$ (amostra pertinente).

4.3.3 Cálculo da amplitude do intervalo de confiança

Os limites do intervalo de confiança (Li e Ls) são os extremos dentro dos quais, teoricamente, um valor tem 80% de chance de se encontrar.

Eles são determinados pelas fórmulas: $Li = X - tc * S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + tc * S/\sqrt{(n-1)}$, onde tc é o valor da Tabela de Percentis da Distribuição t de Student, para 80% de confiança e 3 (n-1) graus de liberdade.

- Limite inferior do intervalo de confiança (Li): $Li = 20,25 - 1,64 * 2,30/\sqrt{(4 - 1)} = 18,08$.

- Limite superior do intervalo de confiança (Ls): $Ls = 20,25 + 1,64 * 2,30/\sqrt{(4 - 1)} = 22,42$.

4.3.4 Cálculo do campo de arbítrio

Considerando-se a grande dilatação do intervalo de confiança, o campo de arbítrio será estipulado em aproximadamente 10% em torno da média (valor consagrado utilizado).

- Campo de arbítrio: de R\$18,23 a R\$22,28.

4.3.5 Tomada de decisão sobre o valor unitário do aluguel do imóvel avaliando

Obs.: O perito tem liberdade para determinar o valor unitário dentro do campo de arbítrio. O valor unitário proposto do aluguel do imóvel avaliando: R\$20,26.

4.4 - Resultado final da avaliação

- Valor final = Valor unitário x Área

- Valor final = R\$ 20,26 x 155,25 = R\$ 3.145,37

VALOR DO ALUGUEL DO IMÓVEL AVALIANDO: R\$ 3.145,37

5 - Conclusão

A partir dos procedimentos adotados pelo presente Laudo, baseado nos preceitos da ABNT NBR 14653-2 (Avaliação de imóveis urbanos) e ABNT NBR 14653-1 (Avaliação de bens - parte 1 - Procedimentos gerais), com a realização de levantamento IN LOCO da situação do imóvel, pesquisa de amostras de imóveis, considerando ainda a disponibilidade de imóveis na região que atendam as documentações e as necessidades do Tribunal Regional Eleitoral (ressaltando as prováveis adaptações realizadas nos padrões do TRE-GO), e em contrapartida o proveito da Administração Pública Federal figurar na condição de locatário, o valor definido dentro do campo de arbítrio foi a média, resultando no valor final arredondado de:

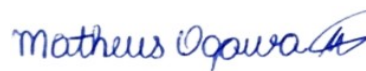
Valor da avaliação (aluguel mensal) = R\$ 3.150,00 (Três mil, cento e cinquenta reais)

Intervalo admitido de variação dos valores, dentro do intervalo de confiança: De R\$ 2.830,21 a R\$ 3.458,97.

6 - Termo de encerramento

O presente trabalho é dado por encerrado, apresentando o laudo o total de 10 páginas.

Goiânia, agosto de 2024.



Matheus de Oliveira Afonso Ogawa Engenheiro Civil

Especialista em Engenharia de Avaliações e Perícias CREA 1014411882D-GO



Documento assinado eletronicamente por **LEONARDO SAPIÊNCIA SANTOS, DIRETOR-GERAL**, em 13/11/2024, às 19:07, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **JOSÉ ILTON DE CASTRO RIBEIRO, Usuário Externo**, em 02/12/2024, às 12:37, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site https://sei4.tre-go.jus.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0 informando o código verificador **0974418** e o código CRC **4F33D496**.

24.0.000010702-2

0974418v7

"É um dever de todos, sem exceção, proteger crianças e adolescentes contra a violência infantil"
Para denúncia disque 100 e/ou (62) 3286-1540 (Delegacia de Proteção à Criança e ao Adolescente)