



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 17ª ZONA ELEITORAL NO MUNICÍPIO DE JARAGUÁ, QUE ENTRE SI CELEBRAM O **TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE GOIÁS** E O PROPRIETÁRIO **WESLEY JUDSON TEIXEIRA MARTINS**.

### CONTRATO TRE-GO Nº 79/2025 SEI nº 25.0.000007055-9

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 **WESLEY JUDSON TEIXEIRA MARTINS**, brasileiro, casado, portador da Carteira de Identidade nº MG19054219, expedida pela PEMG, inscrita no Cadastro de Pessoas Físicas do Ministério da Fazenda sob o nº 498.931.572-34, residente e domiciliado na rua D-05, Regina Park II, QD. 10 LT. 13, Jaraguá-GO, CEP : 76.330-000, daqui por diante denominado **LOCADOR**, têm entre si, justo e avençado, e celebram, em observância às disposições da Lei nº 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

Este Termo de Contrato tem como objeto a locação de imóvel situado na Rua 2, quadra 29, lote 7, Centro, no Município de Jaraguá-GO, CEP: 76330-000, objeto da matrícula nº **R.6 nº 26.621** do Ofício de Registro de Imóveis da Comarca de Jaraguá, para abrigar as instalações do Cartório da 17ª Zona Eleitoral.

#### CLÁUSULA SEGUNDA – DA DOCUMENTAÇÃO COMPLEMENTAR

É parte integrante e inseparável deste contrato o Termo de Vistoria e Recebimento do imóvel.

**Parágrafo Único.** 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. Pela locação objeto deste instrumento, o **LOCATÁRIO** pagará ao **LOCADOR** o valor mensal de **R\$ 5.800,00 (cinco mil e oitocentos reais) mensais**.

#### CLÁUSULA QUINTA - DO REAJUSTE DO VALOR LOCATÍCIO

5.1. Os preços inicialmente contratados são fixos e irreajustáveis no prazo de um ano contado da data do orçamento estimado, em 22/10/2025.

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 **IPCA (Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo)**.

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:

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

**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 **02.122.0033.20GP0001**, Julgamento de Causas e Gestão Administrativa na Justiça Eleitoral no Estado de Goiás, natureza de despesa **339036-15**, Plano Interno **IEF LOCIMO**, PTRES **167818**, reservada pelo **2025PE000382**, compromissada pela nota de empenho nº 2025NE0000514.

#### CLÁUSULA OITAVA – DA VIGÊNCIA

8. O presente contrato terá vigência de **60 (sessenta) meses**, contados a partir da data de entrega do imóvel para efetiva ocupação do Cartório, podendo ser renovado enquanto perdurar a adequação do imóvel à satisfação das necessidades de instalação e localização que condicionaram sua escolha, até o limite 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 ofício competente.

8.3. O contrato somente produzirá efeitos se implementadas as seguintes condições suspensivas:

(a) obtenção e exibição do alvará de ocupação do imóvel, visando a regularização do imóvel em relação as exigências e documentação da legislação local (habite-se, e demais documentos necessários, se for o caso, para o pleno e efetivo funcionamento do Cartório Eleitoral), **em até sessenta dias de sua assinatura;**

(b) conclusão das adaptações necessárias à plena utilização do imóvel pelo cartório e usuários dos serviços da 17ª Zona Eleitoral de Jaraguá-GO.

#### 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/espaco 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, 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, desmoronamento, 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 [arAt. 8º, §2º, da Lei n. 12.527, de 2011](#), c/c [art. 7º, §3º, inciso V, do Decreto n. 7.724, de 2011](#)

**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 25.0.000007055-9.

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

**WESLEY JUDSON TEIXEIRA MARTINS**  
LOCADOR

**ANEXO DO CONTRATO - TERMO DE REFERÊNCIA****1 DO OBJETO**

1.1 Locação de imóvel na cidade de Jaraguá, Goiás, de acordo com o caput do artigo 51 e inciso V do caput do artigo 74 da Lei 14.133/2021, a fim de dar continuidade ao funcionamento da 17ª Zona Eleitoral de Goiás.

1.2 De acordo com parágrafo único do artigo 9º da Resolução TRE-GO nº 394/2023 a área do imóvel deverá ser de até 290,00 m<sup>2</sup> (duzentos e noventa metros quadrados) de área construída.

1.3 Após a indicação de imóveis pelo Juízo da Zona Eleitoral, é necessária a realização de avaliação locatícia por profissional habilitado, de acordo com o inciso IX, artigo 4º da Resolução TRE-GO nº 394/2023.

1.4 O imóvel comercial indicado pelo Juízo da 17ª Zona Eleitoral encontra-se situado na Rua 2, Quadra 29, Lote 7, Centro, Jaraguá, Goiás, CEP. 76.330-000, com área construída de 327,70 m<sup>2</sup> (de acordo com o projeto apresentado) e 361,80 m<sup>2</sup> conforme descrito na avaliação do imóvel, Anexo III deste Termo de Referência.

**2 DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL****2.1 NECESSIDADE E JUSTIFICATIVA DA CONTRATAÇÃO**

Tendo em vista que o Tribunal Regional Eleitoral de Goiás não dispõe de imóvel próprio na cidade de Jaraguá que possibilite a instalação da Sede da 17ª Zona Eleitoral, foi realizada consulta ao Sistema de Requerimento Eletrônico - SISREI, no sentido de verificar a existência de imóvel União com as características necessárias ao funcionamento do Cartório Eleitoral, no entanto, não existe imóvel disponível.

O imóvel atende o interesse público quanto as instalações e a localização.

O imóvel é adequado para atender as necessidades do Cartório Eleitoral com localização facilitada para acesso dos eleitores, partidos políticos e advogados, a região é central do município o que facilita o acesso e a interação dos magistrados, servidores e colaboradores.

O Juízo declarou que o imóvel é o único disponível no município que atende os interesses da Justiça Eleitoral.

O proprietário realizou as reformas de adaptações solicitadas pela área técnica do TRE-GO a fim de atender os critérios de acessibilidade.

O objeto da contratação não está previsto no Plano de Contratações Anual 2025.

**2.2 CRITÉRIOS DE SUSTENTABILIDADE**

Aplica-se ao presente procedimento as disposições estabelecidas na Resolução TRE-GO nº 394/2023, em especial:

- a) iminente encerramento do contrato vigente;
- b) insuficiência de espaço para realização das atividades da(s) unidade ali instalada;
- c) falta de acessibilidade do imóvel ocupado;
- d) definição de novo imóvel pelo Juízo Eleitoral, com justificativas quanto à escolha, proposta do proprietário;
- e) área ligeiramente superior com o parágrafo único do Art. 9º da Resolução para funcionamento da unidade cartorária;
- f) localização em região com facilidade acesso aos eleitores e servidores, preferencialmente em bairro central da localidade;
- g) instalações com acessibilidade ou passível de fácil adaptação;
- h) imóvel com fornecimento de serviços regulares de abastecimento de água e esgoto e de energia elétrica em baixa tensão com medidor de energia individualizado e em pleno funcionamento;
- i) regularidade de documentação com relação aos imóveis e aos respectivos locadores;
- j) classificação do imóvel como comercial, acesso a logradouro público compatíveis com as atividades de atendimento a eleitores, e espaço de carga e descarga.

As boas práticas de sustentabilidade deverão ser adotadas pelo locatário na utilização do imóvel locado, baseadas na otimização e economia de recursos e na redução da poluição ambiental, tais como: racionalização do consumo de energia elétrica, água, separação de resíduos reutilizáveis e recicláveis dos úmidos, de acordo com o Plano de Logística Sustentável do TRE-GO, ([PLS 2021-2026](#)).

### 2.3 ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO ESTRATÉGICO

Esta ação se encontra em consonância com o Planejamento Estratégico 2021-2026 - revisão 2024/2026, e atende os seguintes objetivos estratégicos:

- a) Garantir os Direitos da Cidadania
  - b) Fortalecer a Relação Institucional da Justiça Eleitoral com a Sociedade
  - c) Assegurar Agilidade e Produtividade na Prestação Jurisdicional
  - d) Fortalecer o Enfrentamento à Corrupção, à Improbidade Administrativa e aos Ilícitos Eleitorais
  - e) Garantir a Legitimidade do Processo Eleitoral
  - f) Aperfeiçoar a Gestão Administrativa e a Governança da Justiça Eleitoral
  - g) Aperfeiçoar a Gestão Orçamentária Financeira.
- Não consta do Plano de Contratações 2025.

### 2.4 JUSTIFICATIVA DA INEXIGIBILIDADE

A estratégia de contratação dar-se-á por inexigibilidade de licitação, com fundamento no inciso V, do Art. 74 da Lei 14.133/2021.

### 2.5 SOLUÇÃO COMO UM TODO

- a) O presente documento de planejamento de contratação tem como objetivo a locação de imóvel para o Cartório Eleitoral da 17ª Zona Eleitoral de Goiás, com Sede no município de Jaraguá; o mesmo deverá abrigar a Sede Administrativa do Juízo, expediente interno, atendimento ao público, espaço para arquivo, sala de audiências e depósito de urnas eletrônicas;
- b) Visa atender às exigências necessárias para uma boa prestação de serviços da Justiça Eleitoral, com espaço adequado aos eleitores, partidos políticos, advogados, magistrados, ministério público, imprensa em geral e servidores;
- c) Garantir a melhor gestão dos recursos orçamentários.

## 3 DO VALOR TOTAL DA CONTRATAÇÃO

### 3.1 VALOR GLOBAL

De acordo com o Laudo Pericial Técnico de Avaliação Locatícia elaborado pela Equipe Técnica da Coordenadoria de Engenharia e Infraestrutura deste Tribunal, o valor da estimado para o aluguel mensal é de R\$ 6.900,00 (seis mil e novecentos reais), o que perfaz um total anual de R\$ 82.800,00 (oitenta e dois mil e oitocentos reais), admitindo-se um intervalo de R\$ 6.210,00 (seis mil duzentos e dez reais) a R\$ 7.590,00 (sete mil quinhentos e noventa reais).

### 3.2 JUSTIFICATIVA DE ACEITABILIDADE DO PREÇO

A proposta enviada pelo proprietário do imóvel de um valor mensal de R\$ 5.800,00 (cinco mil e oitocentos reais) e anual de R\$ 69.600,00 (sessenta e nove mil e seiscentos reais) e está abaixo da avaliação realizada.

## 4 DA HABILITAÇÃO

### 4.1 DOCUMENTOS EXIGIDOS

Para fins de habilitação, nos termos do art. 72, V da lei 14.133/2021 c/c a Resolução TRE-GO nº 394/2023 serão exigidos os seguintes documentos:

- a) documento de identificação do proprietário e do seu cônjuge;
- b) inscrição no Cadastro de Pessoas Físicas do proprietário e do seu cônjuge;
- c) certidão negativa de indisponibilidade de bens do proprietário e do seu cônjuge;
- d) certidão de regularidade perante a Justiça do Trabalho;
- e) certidão de regularidade perante a Fazenda Federal e Seguridade Social;
- f) certidão de regularidade perante a fazenda municipal;
- g) registro do imóvel;
- h) comprovante de residência;
- i) planta baixa do imóvel;
- j) declaração de nepotismo na forma da Resolução CNJ nº 07/2005, alterada pela Resolução nº 229/2016, conforme Anexo I deste

TR;

k) compatibilidade do preço de locação do imóvel com os praticados no mercado através de avaliação locatícia realizada por profissionalmente habilitado para tal;

l) o proprietário do imóvel não poderá ser ocupante de cargo eletivo dos poderes Executivo e Legislativo, no âmbito da circunscrição do imóvel;

m) o proprietário do imóvel não poderá ser candidato a mandato eletivo, em ano eleitoral, para os contratos firmados neste período, inclusive os de comodato.

## 5 DA FORMALIZAÇÃO DA CONTRATAÇÃO

5.1 As disposições contidas no presente termo de referência terão valor de contrato, constituindo direitos e obrigações tanto para o contratado quanto para o contratante.

5.2 Por ocasião da contratação será verificada a regularidade do cadastramento e da habilitação parcial do contratante, sendo o resultado dos procedimentos juntados ao respectivo procedimento.

## 6 DA VIGÊNCIA

6.1 A vigência do contrato de locação será de 60 (sessenta) meses, a contar da assinatura do contrato, podendo ser prorrogado sucessivamente, respeitando a vigência decenal, nos termos do artigo 107 da Lei 14.133/2021.

6.1.1 A utilização de um prazo inicial de locação superior a doze meses se mostra vantajosa em função de garantir à Administração uma maior segurança quanto a possíveis distratos deixando a Justiça Eleitoral desprovida de Sede na localidade; como ainda, um maior interesse do pretenso locador em investir nas reformas de adaptações solicitadas pelo TRE-GO para adequar-se as necessidades do órgão que serão realizadas às expensas do locador.

6.2 A existência de créditos orçamentários vinculados à contratação deverá ser comprovada a cada exercício financeiro.

## 7 DAS OBRIGAÇÕES DO LOCADOR

7.1 Cumprir todas as exigências constantes no termo de referência e seus anexos;

7.2 Responsabilizar-se pelos danos causados à Administração ou a terceiros, decorrentes de sua culpa ou dolo na execução do contrato, não excluindo ou reduzindo essa responsabilidade a fiscalização e o acompanhamento dos fiscais do contratante;

7.3 Cumprir as exigências das autoridades públicas;

7.4 Pagar impostos, taxas, contribuições de melhorias e multas que incidam ou venham incidir sobre o imóvel;

7.5 Fornecer mensalmente recibo do valor pago pelo locatário referente ao aluguel do imóvel;

7.6 Manter, durante toda a execução do contrato, em compatibilidade com as obrigações assumidas, todas as condições de habilitação e qualificação exigidas na contratação;

7.7 Não transferir a terceiros, por qualquer forma, nem mesmo parcialmente, as obrigações assumidas;

7.8 Aprovar qualquer alteração física no imóvel que o locatário pretenda realizar.

## 8 DAS OBRIGAÇÕES DO LOCATÁRIO

8.1 Atestar mensalmente através do fiscal que o imóvel funcionou como sede da 17ª Zona Eleitoral de Goiás.

8.2 Efetuar o pagamento relativo ao aluguel no prazo e forma estabelecidos neste Termo de Referência;

8.3 Efetuar os pagamentos às despesas de telefonia, energia elétrica, água e esgoto até os respectivos vencimentos;

8.4 Levar ao conhecimento do locador o surgimento de qualquer dano ou defeito cuja reparação a ele seja incumbida, bem como eventuais turbações de terceiros;

8.5 Realizar a imediata reparação de danos verificados no imóvel provocadas por seus agentes ou público externo;

8.6 Cientificar o locador de cobranças de tributos, de qualquer intimação, multa ou exigências de autoridades públicas, ainda que dirigida a ele, locatário;

8.7 Restituir o imóvel ao término do prazo de locação no estado em que recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal;

8.8 Prestar informações e esclarecimentos que venham a ser solicitados pelo locador;

8.9 Comunicar previamente ao locador qualquer alteração física que pretenda realizar no imóvel.

## 9. DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO DO CONTRATO

9.1 As atividades de gestão e fiscalização da execução contratual são o conjunto de ações que tem por objetivo aferir o cumprimento dos resultados previstos pela Administração para o serviço contratado, verificar a regularidade das obrigações, bem como prestar apoio à instrução processual e o encaminhamento da documentação pertinente para a formalização dos procedimentos relativos à repactuação, alteração, reequilíbrio, prorrogação, pagamento, eventual aplicação de sanções, extinção do contrato, dentre outras, com intuito de assegurar o cumprimento das cláusulas avençadas e a solução de problemas relativos ao objeto.

9.2 A execução do objeto será acompanhada e fiscalizada por representante da Contratante ou pelos respectivos substitutos, devidamente designado para esse fim; ([Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, caput](#)).

9.3 O representante do Contratante deverá promover o registro das ocorrências verificadas, adotando as providências necessárias ao fiel cumprimento das cláusulas contratuais, conforme o disposto nos §§ 1º, 2º e 3º do art. 117 da Lei nº 14.133, de 2021.

9.4 As decisões e providências que ultrapassem a competência dos gestores e fiscais deverão ser solicitadas, em tempo oportuno, à autoridade competente, para adoção das medidas que julgar convenientes.

9.5 Cabe à fiscalização do contrato acompanhar a apresentação das certidões negativas de débito trabalhista e negativa de tributos federais relativos à dívida ativa da União, bem como efetuar o ateste mensal de funcionamento da Sede do Cartório Eleitoral da 17ª Zona, na cidade de Jaraguá, além de receber e atestar o recibo de pagamento do aluguel para fins de liquidação e pagamento.

9.10 O descumprimento total ou parcial das obrigações e responsabilidades assumidas pela Contratada, incluindo o descumprimento das obrigações ou a não manutenção das condições de habilitação, ensejará a aplicação de sanções administrativas, previstas no instrumento convocatório e na legislação vigente, podendo culminar em rescisão contratual, por ato unilateral e escrito do Contratante, conforme disposto no arts. 139 e 155, incisos I a III da Lei 14.133 de 2021.

## 10 DO PAGAMENTO



10.1 O pagamento deverá ser efetuado até o décimo dia útil do mês;

10.2 Considera-se para efeito de pagamento o dia da emissão da Ordem Bancária pelo Sistema Integrado de Administração e Finanças do governo Federal - SIAFI;

10.3 O pagamento será efetuado por meio de ordem bancária de crédito, mediante depósito em conta corrente, na agência e estabelecimento bancário indicado pelo locador;

10.4 O pagamento está condicionado à apresentação dos seguintes documentos:

a) ateste do fiscal de que a 17ª Zona Eleitoral de Goiás, sediada em Jaraguá funcionou naquele imóvel no respectivo mês;

b) juntada do recibo de pagamento emitido pelo locador referente ao aluguel do mês anterior;

c) certidão negativa de tributos federais relativa à dívida ativa da União, expedida pela Receita Federal do Brasil;

d) certidão negativa de débitos trabalhistas, expedido pelo Tribunal Superior do Trabalho.

10.5 A apresentação do recibo de pagamento do aluguel mensal com incorreções, implicará na sua devolução ao locador para regularização, devendo o prazo de pagamento ser contado a partir da data de sua reapresentação;

10.6 O locatário não se responsabilizará por qualquer despesa que venha a ser efetuada pelo locador, que por ventura não tenha sido acordada no contrato;

10.7 É vedado o pagamento, a qualquer título, por serviços prestados, à empresa privada que tenha em seu quadro societário servidor público da ativa do Órgão Contratante, com fundamento na Lei de Diretrizes Orçamentárias vigente;

10.8 Nos casos de eventuais atrasos de pagamento, desde que a Contratada não tenha concorrido, de alguma forma, para tanto, fica convencionado que a taxa de compensação financeira devida pela Contratante, entre a data do vencimento e o efetivo adimplemento da parcela é calculada mediante a aplicação da seguinte fórmula:

$EM = I \times N \times VP$ , sendo:

EM = Encargos moratórios;

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

VP = Valor da parcela a ser paga;

I = Índice de atualização financeira.

## 11 DO REAJUSTE

11.1 Os preços inicialmente contratados são fixos e irreajustáveis no prazo de um ano contado da data do orçamento estimado.

11.2 Após o interregno de um ano, e independentemente de pedido do contratado, os preços iniciais serão reajustados, mediante a aplicação do índice definido no instrumento contratual.

11.3 Os demais detalhes quanto aos reajustes contarão do termo de Contrato.

## 12 DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

12.1 O licitante ou o contratado será responsabilizado administrativamente de acordo com o art. 155 e seus incisos da [Lei nº 14.133, de 2021](#), e serão aplicadas sanções de acordo com o art. 156 a 163, seus inciso e parágrafos da mesma lei, assegurando ao contratado infrator o direito ao contraditório e à ampla defesa;

12.2 O fiscal técnico do contrato anotará no histórico de gerenciamento do contrato todas as ocorrências relacionadas à execução do contrato, com a descrição do que for necessário para a regularização das faltas ou dos defeitos observados. ([Lei nº 14.133, de 2021, art. 117, §1º](#), e [Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, II](#));

12.3 Identificada qualquer inexecução ou irregularidade, o fiscal técnico do contrato emitirá notificações para a correção da execução do contrato, determinando prazo para a correção. ([Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, III](#));

12.4 O fiscal técnico do contrato informará ao gestor do contrato, em tempo hábil, a situação que demandar decisão ou adoção de medidas que ultrapassem sua competência, para que adote as medidas necessárias e saneadoras, se for o caso. ([Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, IV](#));

12.5 No caso de ocorrências que possam inviabilizar a execução do contrato nas datas aprazadas, o fiscal técnico do contrato comunicará o fato imediatamente ao gestor do contrato. ([Decreto nº 11.246, de 2022, art. 22, V](#));

12.6 Pelo descumprimento das demais obrigações assumidas, a licitante estará sujeita ainda às penalidades previstas na Lei nº 14.133/2021 e demais legislações aplicáveis.

## 13 DO RECEBIMENTO

13.1 O imóvel deve ser recebido provisoriamente pelo fiscal do contrato sob recibo em até cinco dias da assinatura do contrato tomando posse das chaves de acesso ao bem;

13.2 O recebimento definitivo deve ser feito, após a conclusão das obras, com a participação do fiscal do contrato e de servidor técnico da Coordenadoria de Engenharia e Infraestrutura a fim de verificar a habitabilidade e a boa execução das obras de adequações, e se estão de acordo com o especificado; em seguida, deverá ser emitido laudo de vistoria inicial que acompanhará a documentação do contrato de locação.

## 14 DA PROTEÇÃO DE DADOS PESSOAIS

14.1 Em observação às determinações constantes da Lei nº 13.709/2018, Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD), o contratante e a contratada se comprometem a proteger os direitos fundamentais de liberdade e de privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural, relativos ao tratamento de dados pessoais, inclusive nos meios digitais, garantindo que:

a) o tratamento dos dados pessoais dar-se-á de acordo com as bases legais previstas nas hipóteses dos artigos 7º e/ou 11 da 13.709/2018 às quais se submeterão os serviços, e para propósitos legítimos, específicos, explícitos e informados ao titular;



b) o tratamento seja limitado às atividades necessárias ao atingimento das finalidades de execução do objeto do contrato, utilizando-os, quando seja o caso, em cumprimento de obrigação legal ou regulatória, no exercício regular de direito, por determinação judicial ou por requisição da Autoridade Nacional de Proteção de Dados (ANPD);

c) em caso de necessidade de coleta de dados pessoais indispensáveis à própria prestação do serviço, esta será realizada mediante prévia aprovação da contratante, responsabilizando-se a contratada por obter o consentimento dos titulares (salvo nos casos em que opere outra hipótese legal de tratamento). Os dados assim coletados só poderão ser utilizados na execução do objeto especificado no contrato, e, em hipótese alguma, poderão ser compartilhados ou utilizados para outros fins.

## **15. DADOS DA SOLICITAÇÃO**

**UNIDADE SOLICITANTE:** SADMP

**DATA:** 23/10/2025

**ELABORADO POR:** Maria Adelziva de Souza Ferreira

**UNIDADE GESTORA DO CONTRATO:** CEIN

**RESPONSÁVEL PELA COORDENADORIA:** Flávio Queiroz de Alcântara

**UNIDADE FISCALIZADORA:** 17ª ZONA ELEITORAL DE GOIÁS

**RESPONSÁVEL:** Allan Gonçalves Pereira

### **Anexo do Termo de Referência**

Laudo Pericial Técnico de Avaliação Locatícia - o doc. SEI nº 1237914 deverá constar como anexo do Termo de Referência e Contrato.

## **LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO LOCATÍCIA**

### **- Introdução**

O presente laudo tem como objetivo a avaliação locatícia de prédio comercial, 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.

- Identificação e caracterização do imóvel avaliando

- Localização e infraestrutura urbana

O Imóvel é de meio de quadra, Rua 2, Quadra 2, Lote 7, Centro, Jaraguá-GO, CEP: 76330-

000. A região é predominantemente plana e central. O local apresenta ruas pavimentadas, infraestrutura urbana básica, com sistema de abastecimento de água, rede de energia elétrica e telefônica, iluminação pública, coleta de lixo, etc. Ressalta-se ainda que o imóvel possui vagas de garagem no recuo e apresenta facilidade de estacionamento no entorno.



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

- Descrição e padrão de acabamento

O Imóvel avaliando é comercial, com pavimento térreo e mezanino na parte do fundo. Totaliza-se uma área construída de aproximadamente 361,80m<sup>2</sup>, possuindo 4 salas, 3 banheiros, copa e área de serviço. 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 25.0.000007055-9.

A superestrutura do imóvel é de concreto armado, com as alvenarias em bloco de vedação cerâmico. A cobertura apresenta estrutura metálica e telhas isotérmicas. Os cômodos internos têm acabamento em cerâmica e concreto polido no piso, com rodapés. As paredes internas e externas receberam pintura, enquanto as paredes dos banheiros possuem revestimento cerâmico até o teto. As louças e metais são de padrão normal. Assume-se que todas as tomadas e os pontos de luz do imóvel serão entregues em regular funcionamento, assim como todos os pontos hidráulicos. As janelas são de alumínio com acabamento em vidro. As portas internas são de madeira e algumas em vidro. O padrão de acabamento possui, portanto, características semelhantes ao padrão normal de imóveis comerciais. **Ressalva-se que no momento da vistoria IN LOCO do imóvel nem todos os acabamentos/alterações estavam finalizados, possuindo as descrições acima detalhes previstos em projetos e/ou tratativas, que condicionam a avaliação locatícia realizada.**

O estado de conservação da construção é novo com idade aparente do imóvel de até 2 anos e vida útil de 60 anos (Estabelecido pelo Bureau of Internal Revenue).

- 1. - Foto do imóvel avaliando



- Metodologia utilizada e grau de fundamentação e precisão
- 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 m<sup>2</sup>) 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.

- Grau de fundamentação e precisão
- 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 <sup>a</sup>
<sup>a</sup> 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 II.

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 II.

- Avaliação

- Descrição das variáveis e fatores de homogeneização

Variável dependente

- ○ ■ ■ Valor/m<sup>2</sup>: Valor unitário de locação da loja.

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 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).

- Amostras

Amostra 1



Endereço: Avenida Cristóvão Colombo, Quadra 01, Lote 01, Centro.

Amostra 2



Endereço: Avenida Cristóvão Colombo, Quadra 02, Lote 10, Jardim Aeroporto.

Amostra 3





Endereço: Avenida Cristóvão Colombo, Quadra 03, Lote 22, Jardim Aeroporto.

Amostra 4



Endereço: Avenida Cristóvão Colombo, Quadra 62, Lote 02, Jardim Aeroporto.

Amostra 5



Endereço: Rua João Pedro, Quadra 03, Lote 03-A, Jardim Aeroporto III.

Amostra 6





Endereço: Avenida Cristóvão Colombo, Quadra 02, N.º 1330, Jardim Aeroporto.

4.2.5 Dados das amostras

Amostra	Endereço	Contato	Área (m²)	Valor do Aluguel	R\$/m²	Fator de oferta	Fator área	Fator i conservi
1	Avenida Cristóvão Colombo, Qd 01, Lt 01, Centro, Jaraguá - GO	(62) 984311198	250	R\$ 6.072,00	R\$ 24,29	0,90	0,91	1,49
2	Avenida Cristóvão Colombo, Qd 02, Lt 10, Jardim Aeroporto, Jaraguá - GO	(62) 984173268	384	R\$ 9.200,00	R\$ 23,96	1	1,01	1,08
3	Avenida Cristóvão Colombo, Qd 03, Lt 22, Setor Aeroporto, Jaraguá - GO	(62) 984815036	420	R\$ 7.590,00	R\$ 18,07	0,9	1,04	1,00
4	Avenida Cristóvão Colombo, Qd 62, Lt 02, Setor Aeroporto, Jaraguá - GO	(62) 999692111	420	R\$ 6.072,00	R\$ 14,46	0,9	1,04	1,00
5	Rua João Pedro, Qd 03, Lt 03-A, Setor Aeroporto III, Jaraguá - GO	(62) 985251051	700	R\$ 10.000,00	R\$ 14,29	1	1,18	1,00
6	Avenida Cristóvão Colombo, Qd 02, nº 1330, Setor Aeroporto, Jaraguá - GO	(62) 985731562	420	R\$ 5.000,00	R\$ 11,90	1	1,04	1,00

- Memória de Cálculo da Avaliação

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

- Média:  $X = \sum(Xi)/n$ :  
 $X = 19,24$ .
- Desvio Padrão:  $S = \sqrt{(\sum(X - Xi)^2)/(n-1)}$ :  $S = 7,02$ .

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 6 amostras, pela Tabela de Chauvenet:  $VC = 1,73$ .

Amostra 1:  $d = |29,64 - 19,24| / 7,02 = 1,48 < 1,73$  (amostra pertinente) Amostra 2:  $d = |26,13 - 19,24| / 7,02 = 0,98 < 1,73$  (amostra pertinente) Amostra 3:  $d = |16,91 - 19,24| / 7,02 = 0,33 < 1,73$  (amostra pertinente) Amostra 4:  $d = |13,53 - 19,24| / 7,02 = 0,81 < 1,73$  (amostra pertinente) Amostra 5:  $d = |16,86 - 19,24| / 7,02 = 0,34 < 1,73$  (amostra pertinente) Amostra 6:  $d = |12,38 - 19,24| / 7,02 = 0,98 < 1,73$  (amostra pertinente)

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 5 (n-1) graus de liberdade.

- ◦    ■    ■                      Limite inferior do intervalo de confiança (Li):  $Li = 19,24 - 1,48 * 7,02 / \sqrt{(6 - 1)} = 14,60$ .
- Limite superior do intervalo de confiança (Ls):  $Ls = 19,24 + 1,48 * 7,02 / \sqrt{(6 - 1)} = 23,89$ .

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\$17,32 a R\$21,17.

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. Como há apenas um valor dentro do campo de arbítrio, sugerimos utilizá-lo como valor unitário.

Valor unitário proposto do aluguel do imóvel avaliando: R\$19,24.

- Resultado final da avaliação

- Valor final = Valor unitário x Área

- Valor final = R\$ 19,24 x 361,80 = R\$ 6.962,09

**VALOR DO ALUGUEL DO IMÓVEL AVALIANDO: R\$ 6.962,03**

- 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 necessidades do Tribunal Regional Eleitoral, ressaltando as 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\$ 6.900,00 (Seis mil e novecentos reais)**

**Intervalo admitido de variação dos valores, dentro do intervalo de confiança: De R\$ 6.210,00 a R\$ 7.590,00.**

- Termo de encerramento

O presente trabalho é dado por encerrado, apresentando o laudo o total de 11 páginas.

Goiânia, 22 de Outubro de 2025.

Documento assinado digitalmente



**MATHEUS DE OLIVEIRA AFONSO OGAWA**

Data: 22/10/2025 12:52:08-0300

Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Matheus de Oliveira Afonso Ogawa

Engenheiro Civil

Especialista em Engenharia de Avaliações e Perícias

CREA 1014411882D-GO

Documento assinado digitalmente



**ARTHUR DE ALMEIDA CRUZ**

Data: 22/10/2025 13:03:14-0300

Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Arthur de Almeida Cruz

Engenheiro Civil

CREA 16478/D-GO



Documento assinado eletronicamente por **LEONARDO SAPIÊNCIA SANTOS, DIRETOR-GERAL**, em 16/12/2025, às 19:23, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Wesley Judson, Usuário Externo**, em 17/12/2025, às 17:28, 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](https://sei4.tre-go.jus.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0) informando o código verificador **1278549** e o código CRC **B0B64448**.

25.0.000007055-9

1278549v10

