



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE GOIÁS
Praça Cívica, 300 - Bairro Centro - CEP 74003-010 - Goiânia - GO

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO LOCATÍCIA

A handwritten signature in purple ink, appearing to be the name 'Matheus'.



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE GOIÁS
Praça Cívica, 300 - Bairro Centro - CEP 74003-010 - Goiânia - GO

1 - Introdução

O presente laudo tem como objetivo a avaliação locatícia de sala 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.

2 - Identificação e caracterização do imóvel avaliando

2.1 - Localização e infraestrutura urbana

O Imóvel é localizado no meio da quadra, na Rua Hervando Lopes do Amaral (Av. Brasil), quadra 21, lote 01, sala 02, Parque das Américas, Nerópolis-GO (CEP 75460-000). A região é predominantemente plana e central de Nerópolis. 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, 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. O pavimento térreo é composto de uma área de recepção, dois lavabos e uma área para depósito de urnas. O pavimento superior é composto de um escritório, dois lavabos, uma circulação, uma sala para arquivo e uma copa. Totaliza-se uma área construída de aproximadamente 154 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 22.0.000002111-7.



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE GOIÁS
Praça Cívica, 300 - Bairro Centro - CEP 74003-010 - Goiânia - GO

A supraestrutura do imóvel é de concreto, com as alvenarias em bloco de vedação e lajes treliçadas pré-moldadas com poliestireno (EPS) e concreto. A cobertura apresenta telhas de fibrocimento. Todos os cômodos internos têm acabamento em porcelanato no piso, com rodapés. As paredes internas e externas receberam pintura, sendo algumas texturizadas, enquanto as paredes dos banheiros possuem revestimento cerâmico até o teto. As louças e metais da casa 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. O piso dos degraus da escada é em porcelanato. As janelas são de alumínio com acabamento em vidro. A maioria das portas internas são de madeira. O padrão de acabamento possui, portanto, características semelhantes aos padrões normal/alto de imóveis comerciais. **Ressalva-se que no momento da vistoria IN LOCO do imóvel nem todos os acabamentos 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, entregue no ano de 2024, após a obra de conclusão, com idade aparente do imóvel de 1 ano e vida útil de 60 anos (Estabelecido pelo Bureau of Internal Revenue).

2.3 - Foto do imóvel avaliando





TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE GOIÁS
Praça Cívica, 300 - Bairro Centro - CEP 74003-010 - Goiânia - GO

2.4 - Croquis

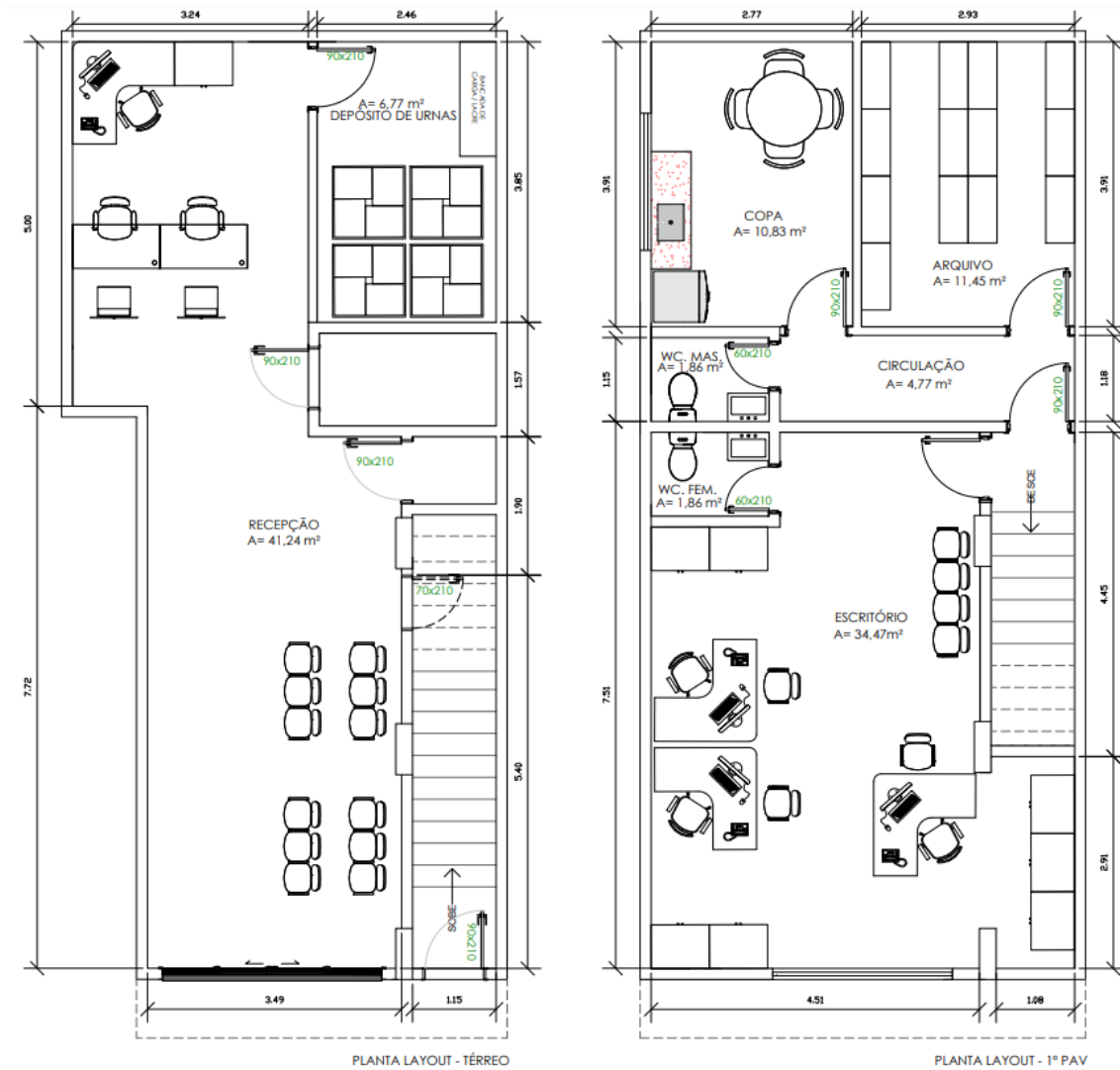


Figura 2 - Croqui do térreo e do andar superior.

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.



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE GOIÁS
Praça Cívica, 300 - Bairro Centro - CEP 74003-010 - Goiânia - GO

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 das variáveis e fatores de homogeneização

4.1.1 Variável dependente

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

4.1.2 Variáveis independentes

- Área (m²)

Variável do tipo quantitativa.

- Avenida

Variável dicotômica: Avenida ou grande fluxo = 1; Outros logradouros ou baixo fluxo = 0.

- Localização

Variável do tipo código alocado: Distante = 1; Regular = 2; Boa = 3; Ótima = 4.

- Estado de conservação

Variável tipo código alocado: Entre reparos importantes e sem valor = 1; Reparos importantes = 2; Entre reparos simples e reparos importantes = 3; Reparos simples = 4; Entre regular e reparos simples = 5; Regular = 6; Entre novo e regular = 7; Novo = 8.

- Padrão de acabamento



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE GOIÁS
Praça Cívica, 300 - Bairro Centro - CEP 74003-010 - Goiânia - GO

Variável tipo código alocado: Baixo = 1; Normal = 2; Alto = 3

4.1.3 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 José Bonifácio, Qd 11, Lt 6A, setor São Paulo, Nerópolis.



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE GOIÁS
Praça Cívica, 300 - Bairro Centro - CEP 74003-010 - Goiânia - GO

4.2.2 Amostra 2



Endereço: Rua Josefina Ludovico, Qd 10, Lt 3A, setor Parque das Américas, Nerópolis.

4.2.3 Amostra 3



Endereço: Rua Lindolfo J. Oliveira, Qd 14, Lt 12, Centro, Nerópolis

4.2.4 Amostra 4



Endereço: Rua Josefina Ludovico, Qd 22, Lt 03, Centro, Nerópolis.



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE GOIÁS
Praça Cívica, 300 - Bairro Centro - CEP 74003-010 - Goiânia - GO

4.2.5 Dados das amostras

Amostra	Endereço	Contato	Área (m ²)	Valor do Aluguel	R\$/m ²	Fator de oferta	Fator área	Fator de equivalência	Fator de conservação	R\$/m ² homog.
1	Rua José Bonifácio, Qd 11, Lt 6A, setor São Paulo, Nerópolis	(62) 985450571	115	R\$ 4.236,00	R\$ 36,83	1	0,93	1	1,01	34,6
2	Rua Josefina Ludovico, Qd 10, Lt 3A, setor Parque das Américas, Nerópolis	(62) 991638080	165	R\$ 4.500,00	R\$ 27,27	1	1,02	1	1,03	28,65
3	Rua Lindolfo J. Oliveira, Qd 14, Lt 12, Centro, Nerópolis	(62) 985629269	119	R\$ 5.300,00	R\$ 44,54	1	0,94	1	1,00	41,87
4	Rua Josefina Ludovico, Qd 22, Lt 03, Centro, Nerópolis	(62) 993238074	204	R\$ 5.648,00	R\$ 27,69	0,9	1,07	1,09	1,01	29,35

4.3 - Memória de Cálculo da Avaliação

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

- Média: $X = \sum(Xi)/n$:

$X = 33,62$.

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

$S = 6,11$.

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: $d = |34,60 - 33,62| / 6,11 = 0,16 < 1,54$ (amostra pertinente);

- Amostra 2: $d = |28,65 - 33,62| / 6,11 = 0,81 < 1,54$ (amostra pertinente);

- Amostra 3: $d = |41,87 - 33,62| / 6,11 = 1,35 < 1,54$ (amostra pertinente);

- Amostra 4: $d = |29,35 - 33,62| / 6,11 = 0,70 < 1,54$ (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): $Li = 33,62 - 1,64 * 6,11/\sqrt{(4 - 1)} = 27,84$.



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE GOIÁS
Praça Cívica, 300 - Bairro Centro - CEP 74003-010 - Goiânia - GO

- Limite superior do intervalo de confiança (Ls): $Ls = 33,62 + 1.64 * 6,11/\sqrt{4 - 1} = 39,40$.

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\$30,26 a R\$36,98.

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. 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\$35,39.

4.4 - Resultado final da avaliação

- Valor final = Valor unitário x Área

- Valor final = R\$ 35,39 x 154,00 = R\$ 5.450,06

VALOR DO ALUGUEL DO IMÓVEL AVALIANDO: R\$ 5.450,06

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 necessidades do Tribunal Regional Eleitoral, ressaltando as adaptações realizadas nos padrões do TRE-GO e a provável demanda de instalação de aparelhos de ar condicionado, o valor definido dentro do campo de arbítrio foi um pouco superior a média, resultando no valor final arredondado de:

Valor da avaliação (aluguel mensal) = R\$ 5.450,00 (Cinco mil, quatrocentos e cinquenta reais)

Intervalo admitido de variação dos valores, dentro do intervalo de confiança: De R\$ 4.660,04 a R\$ 5.694,92.



TRIBUNAL REGIONAL ELEITORAL DE GOIÁS
Praça Cívica, 300 - Bairro Centro - CEP 74003-010 - Goiânia - GO

6 - Termo de encerramento

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

Goiânia, Abril de 2024.

Matheus de Oliveira Afonso Ogawa
Engenheiro Civil
Especialista em Engenharia de Avaliações e Perícias
CREA 1014411882D-GO