



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 'MO', located in the bottom right corner of the page.



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

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

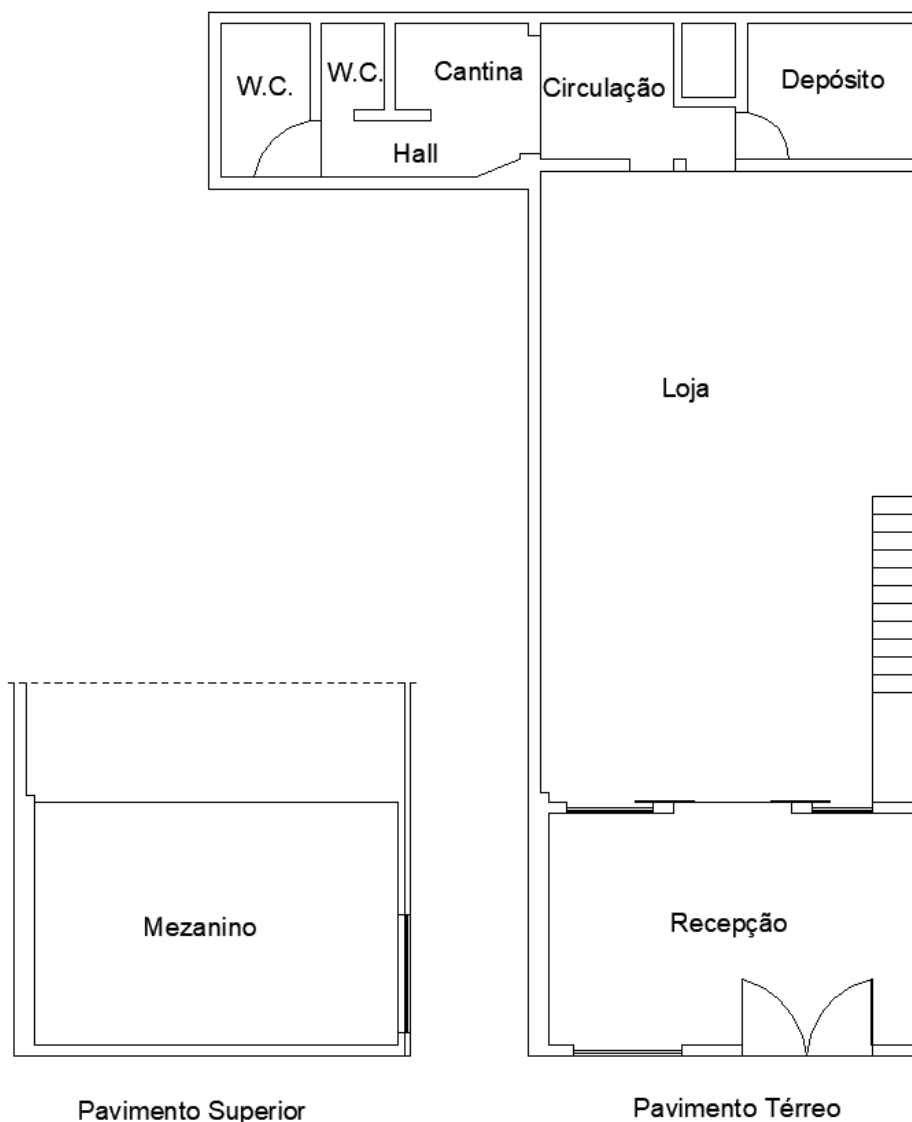


Figura 2 - Croqui do térreo e do andar superior.

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.



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 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



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



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

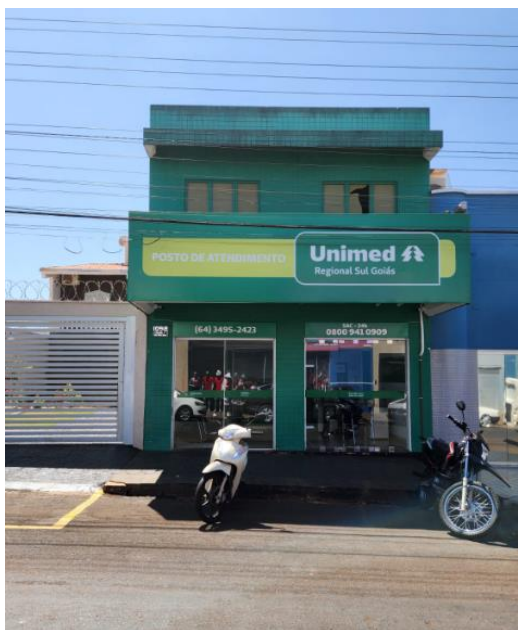


Endereço: Rua Minas Gerais, 1603, Centro, Goiatuba.



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

4.2.4 Amostra 4



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

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 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.



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

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

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: $Li = X - t_c * S/\sqrt{(n-1)}$ e $Ls = X + t_c * S/\sqrt{(n-1)}$, onde t_c 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

9



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

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