# LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO LOCATÍCIA

# 1 - 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.

# 2 - Identificação e caracterização do imóvel avaliando

## 2.1 - Localização e infraestrutura urbana

O Imóvel é de meio de quadra, Rua 15, Quadra 64, Lote 14, Centro, Santo Antônio do Descoberto-GO, CEP: 72900-316. 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.

## 2.2 - Descrição e padrão de acabamento

O Imóvel avaliando é comercial, com pavimento térreo. Totaliza-se uma área construída de aproximadamente 207,64m², possuindo 4 salas comerciais, 1 depósito, 3 banheiros e 1 garagem coberta. 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 25.0.000012273-7.

A superestrutura do imóvel é de concreto armado, com as alvenarias em bloco de vedação cerâmico. A cobertura apresenta estrutura metálica e telhas cerâmicas. Os cômodos internos têm acabamento em cerâmica, 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 Necessitando de reparos Simples com idade aparente de 20 anos e vida útil de 60 anos (Estabelecido pelo Bureau of Internal Revenue).

### 2.3 - Foto do imóvel avaliando

## 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 gerias): "*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 II.

### 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 II.

## 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 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).

## 4.2 – Amostras

### 4.2.1 Amostra 1

Endereço: QD 64 LT 13 Centro.

### 4.2.2 Amostra 2

Endereço: QD 65 LT 9 LOJA 1 Centro.

### 4.2.3 Amostra 3

Endereço: QD 61 LT 14 Centro.

### 4.2.4 Amostra 4

Endereço: QD 54 LT 21B, Centro.

### 4.2.5 Dados das amostras

| Amostra | Imóvel | Endereço | Contato | Área (m²) | Valor do Aluguel | R$/m² | Fator de oferta | Fator área | Fator de conservação | R$/m² homog. |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 | Sala Comercial | QD 64 LT 13 Centro | (61) 984062199 | 119 | R$ 2.000,00 | R$ 16,81 | 0,90 | 0,87 | 1,00 | 13,16 |
| 2 | Drogaria Rezende | QD 65 LT 9 LOJA 1 CENTRO | (61) 36265740 | 290 | R$ 6.500,00 | R$ 22,41 | 1 | 1,09 | 0,88 | 21,50 |
| 3 | 1001 Utilidades | QD 61 LT 14 Centro | (61) 36267303 | 224 | R$ 7.000,00 | R$ 31,25 | 1 | 1,02 | 1,00 | 31,80 |
| 4 | Atacadao Torres | QD 54 LT 21B | (61) 36261451 | 324 | R$ 12.000,00 | R$ 37,04 | 1 | 1,12 | 0,88 | 36,50 |

## 4.3 - Memória de Cálculo da Avaliação

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

- Média: X = ∑(Xi)/n:

X = 25,76.

- Desvio Padrão: S = √(∑(X - Xi) ²)/(n-1):

S = 10,48.

### 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 = 1,54.

Amostra 1: d = |13,16 - 25,76| / 10,48 = 1,20 < 1.54(amostra pertinente)
Amostra 2: d = |21,50 - 25,76| / 10,48 = 0,41 < 1.54(amostra pertinente)
Amostra 3: d = |31,88 - 25,76| / 10,48 = 0,58 < 1.54(amostra pertinente)
Amostra 4: d = |36,50 - 25,76| / 10,48 = 1,02 < 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/√(n-1) e Ls = X + tc * S/√(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 = 25,76 - 1.64 * 10,48/√(4 - 1) = 15,83

Limite superior do intervalo de confiança (Ls):

Ls = 25,76 + 1.64 * 10,48/√(4 - 1) = 35,69

#### 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.

Campo de arbítrio: de R$23,18 a R$28,34

#### 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 não há valores dentro do campo de arbítrio, sugerimos utilizar a média das amostras como valor unitário.
Valor unitário do aluguel do imóvel avaliando: R$25,76.

### 4.4 - Resultado final da avaliação

- Valor final = Valor unitário x Área

- Valor final = R$25,76 * 207,64 = R$5.348,69

**VALOR DO ALUGUEL DO IMÓVEL AVALIANDO: R$ 5.348,69**

## 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 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$ 5.300,00 (Cinco mil e trezentos reais)**

**Intervalo admitido de variação dos valores, dentro do intervalo de confiança: De R$ 4.770,00 a R$ 5.830,00**.

## 6 - Termo de encerramento

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

Goiânia, 18 de dezembro de 2025.

gov.br
Documento assinado digitalmente
ARTHUR DE ALMEIDA CRUZ
Data: 18/12/2025 15:02:13-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Arthur de Almeida Cruz
Engenheiro Civil
CREA 16478/D-GO