



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

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO LOCATÍCIA



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

de TV, uma sala de jantar com cozinha americana, uma área Gourmet, uma área de serviço com cômodo para depósito e banheiro externo, quintal cimentado, um banheiro social, garagem e dois corredores externos cimentados paralelos a casa. 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 25.0.000016042-6.

A superestrutura do imóvel é de concreto armado, com alvenarias em bloco de vedação cerâmico. A cobertura apresenta estrutura de madeira e telhas cerâmicas. Os cômodos internos têm acabamento em cerâmica no piso, com rodapés. As paredes internas e externas receberam pintura, enquanto as paredes dos banheiros possuem revestimento cerâmico. 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 e madeira. As portas internas são de madeira e algumas em vidro. O padrão de acabamento possui, portanto, características semelhantes ao padrão normal.

O estado de conservação da construção é Necessitando de reparos importantes com idade aparente do imóvel de 30 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



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

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.				



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 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



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



Endereço: Rua Aldair da Silveira Aires, Centro.

4.2.2 Amostra 2



Endereço: Rua do Alvaro, Centro.



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

4.2.3 Amostra 3



Endereço: Rua do Comércio, Qd 01, Lt 07 Galpão 2, St Sul.

4.2.4 Amostra 4



Endereço: Rua do Comércio, Qd 01, Lt 07 Galpão 1, St Sul.



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

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	Galpão	Rua Aldair da Silveira Aires	(62) 98205028	360	R\$ 6.000,00	R\$ 16,67	0,90	0,94	0,76	10,72
2	Casa 3/4	Rua do Alvaro	(62) 33322409	175	R\$ 1.600,00	R\$ 9,14	0,9	0,78	0,55	3,53
3	Sala Comercial	Rua do Comércio, Qd 01, Lt 07 Galpão 2, St Sul	(62) 33322409	220	R\$ 3.500,00	R\$ 15,91	0,9	0,83	0,51	6,06
4	Portal Armazenamento	Rua do Comércio, Qd 01, Lt 07 Galpão 1, St Sul	(62) 98189062	300	R\$ 3.500,00	R\$ 11,67	1	0,90	0,51	5,36

4.3 - Memória de Cálculo da Avaliação

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

- Média: $X = \sum(Xi)/n$:

$X = 6,42$.

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

$S = 3,06$.

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: $d = |10,72 - 6,42| / 3,06 = 1,41 < 1,54$ (amostra pertinente)

Amostra 2: $d = |3,53 - 6,42| / 3,06 = 0,94 < 1,54$ (amostra pertinente)

Amostra 3: $d = |6,06 - 6,42| / 3,06 = 0,12 < 1,54$ (amostra pertinente)

Amostra 4: $d = |5,36 - 6,42| / 3,06 = 0,35 < 1,54$ (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):

$Li = 6,42 - 1,64 * 3,06/\sqrt{4 - 1} = 3,52$

Limite superior do intervalo de confiança (Ls): $Ls = 6,42 + 1,64 * 3,06/\sqrt{4 - 1} = 9,31$



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

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\$5,77 a R\$7,06.

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 do aluguel do imóvel avaliando: R\$6,06

4.4 - Resultado final da avaliação

- Valor final = Valor unitário * área

- Valor final = R\$6,06 * 463,29 = R\$2.807,95

VALOR DO ALUGUEL DO IMÓVEL AVALIANDO: R\$ 2.807,95

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\$ 2.800,00 (Dois mil e oitocentos reais)

Intervalo admitido de variação dos valores, dentro do intervalo de confiança: De R\$ 2.520,00 a R\$ 3.080,00.
--



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 10 páginas.

Goiânia, 18 de dezembro de 2025.

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