

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP



Unidade Requisitante
Secretaria Municipal de Saúde



Alinhamento com o Planejamento Anual

A necessidade objeto do presente estudo possui previsão no plano de contratações anual da Organização.



Equipe de Planejamento
Gracivania Souza da Graça Silva



Problema Resumido

A Secretaria Municipal de Saúde enfrenta a dificuldade de atender às demandas de espaço físico adequados para o funcionamento do Programa Municipal de combate às infecções sexualmente transmissíveis e AIDS.



DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE

A Secretaria Municipal de Saúde da Prefeitura Municipal de Balsas enfrenta um desafio significativo relacionado à adequação do espaço físico necessário para o atendimento adequado ao Programa Municipal de combate às infecções sexualmente transmissíveis (ISTs) e AIDS. A demanda por serviços de saúde nessa área tem aumentado, refletindo a necessidade de diagnósticos precoces, tratamento eficaz e acompanhamento contínuo dos pacientes afetados. Contudo, não há infraestrutura disponível que ofereça condições adequadas para a realização dessas atividades, comprometendo tanto a eficiência do atendimento quanto a privacidade e a segurança dos usuários.

Diante desse cenário, é imperativo reconhecer que a falta de espaços apropriados limita o acesso à informação e aos serviços de saúde, favorecendo o estigma e a discriminação em relação às pessoas que vivem com ISTs e AIDS. Isso impacta diretamente a adesão ao tratamento e o controle dessas doenças na população, agravando os índices de infecção e as consequências sociais e de saúde pública resultantes. Assim, é evidente que a inadequação estrutural torna-se um obstáculo para o pleno funcionamento do programa e, consequentemente, para a promoção da saúde coletiva.

Adicionalmente, o atendimento insuficiente a essas demandas representa um descumprimento das responsabilidades do poder público em garantir a saúde e o bem-estar da população. O enfrentamento das ISTs e AIDS deve ser visto como uma prioridade nas políticas de saúde pública, uma vez que sua gestão adequada contribui para a prevenção de transmissões, a redução de morbidades e mortalidades e a melhora na qualidade de vida das pessoas afetadas.

Portanto, a descrição dessa necessidade reafirma a importância do investimento em estrutura física adequada para o Programa Municipal de combate às ISTs e AIDS. Essa ação não apenas atende a um requisito técnico essencial para a eficácia do programa, mas também se alinha com o interesse público, promovendo um ambiente saudável e seguro para todos os cidadãos de Balsas. A construção ou adequação de espaços destinados ao atendimento nesse contexto é um passo fundamental para garantir a dignidade e os direitos dos usuários, assegurando o acesso universal e equitativo aos serviços de saúde.





REQUISITOS DA FUTURA CONTRATAÇÃO

O presente estudo técnico preliminar tem como objetivo definir os requisitos para a contratação de uma solução que possibilite à Secretaria Municipal de Saúde de Balsas atender adequadamente às demandas de espaço físico para o funcionamento do Programa Municipal de combate às infecções sexualmente transmissíveis e AIDS. A seguir, são apresentados os requisitos necessários para garantir a seleção da proposta mais vantajosa e que atenda plenamente à necessidade identificada.

Requisitos:

1. Área mínima de 600 m² destinada ao atendimento e assistência ao público, com divisórias para garantir a privacidade dos pacientes.
2. Ambientes separados para recepção, triagem, consulta médica, aconselhamento psicológico e sala de espera, assegurando a fluidez do atendimento.
3. Iluminação natural e ventilação adequada em todos os ambientes, proporcionando conforto e bem-estar aos usuários e profissionais.
4. Acessibilidade garantida, conforme normas da ABNT NBR 9050, incluindo entradas e circulação adaptadas para pessoas com deficiência.
5. Infraestrutura sanitária com, no mínimo, dois banheiros, sendo um acessível, equipados com materiais seguros e apropriados.
6. Sala destinada a armazenamento de medicamentos e insumos, com controle de temperatura e umidade adequados, além de sistemas de segurança que impeçam acesso não autorizado.
7. Sistema de climatização ou ventilação mecânica que garanta temperaturas adequadas para o funcionamento das atividades e o conforto dos usuários.
8. Estrutura de mobiliário adequada, com mesas, cadeiras e equipamentos ergonômicos que garantam o conforto de funcionários e usuários.
9. Manutenção regular e serviços de limpeza qualificados, garantindo a conservação do espaço físico e a higiene necessária.
10. Treinamento contínuo para a equipe de saúde que atue nas instalações, com foco no atendimento humanizado e procedimentos de segurança sanitária.

Esses requisitos visam estabelecer um espaço físico que atenda às necessidades do programa e dos usuários, promovendo um atendimento eficiente e seguro na área de saúde.

SOLUÇÕES DISPONÍVEIS NO MERCADO

Solução 1: Locação de espaço físico

Vantagens:

- Custo inicial reduzido em comparação com a construção ou reforma, pois evita gastos com obras civis.
- Prontidão para uso imediato, permitindo a implementação rápida do programa.
- Flexibilidade na escolha de localização mais estratégica para atender à população-alvo.

Desvantagens:



- Dependência do proprietário do imóvel, que pode não renovar o contrato quando desejado.
- Possíveis limitações na personalização do espaço, dificultando adaptações específicas ao funcionamento do programa.
- Necessidade de manutenção contínua e possíveis custos adicionais, como taxas de condomínio e serviços inclusos.

Solução 2: Construção de uma nova unidade de saúde

Vantagens:

- Espaço totalmente personalizado e adaptável às necessidades do Programa Municipal de combate às infecções sexualmente transmissíveis e AIDS.
- Maior controle sobre agendamento de uso e operações da unidade ao longo do tempo.
- Potencial para incorporar tecnologias modernas e práticas sustentáveis na construção.

Desvantagens:

- Alto custo inicial, exigindo orçamento significativo e potencial contratação de financiamento.
- Tempo de implementação prolongado, podendo levar vários meses ou até anos até que a unidade esteja completamente operacional.
- Risco de superdimensionamento do espaço se a demanda futura não corresponder às expectativas.

Solução 3: Parcerias público-privadas para adaptação de espaços existentes

Vantagens:

- Compartilhamento dos custos e riscos financeiros com a iniciativa privada.
- Aceleração no processo de adaptação, aproveitando a expertise do setor privado em reformas rápidas.
- Inovações em gestão e serviço podem ser introduzidas pela parceria.

Desvantagens:

- Complexidade nas negociações e necessidade de complementaridade entre as partes, envolvendo tempo e possíveis atrasos.
- Necessidade de garantir que os interesses públicos estejam sempre priorizados nas decisões administrativas e operacionais.
- Pode haver resistência de profissionais da saúde à mudança nas práticas de trabalho sob nova gestão.

Solução 4: Utilização de unidades móveis ou trailers adaptados

Vantagens:

- Implementação rápida, com possibilidade de mobilização para diferentes comunidades conforme a demanda.
- Custos moderados em comparação com a construção de um imóvel definitivo.
- Flexibilidade para desinstalação e realocação conforme necessário.

Desvantagens:

- Limitações físicas dos trailers, podendo não comportar todos os procedimentos necessários de forma adequada.
- Menor conforto para pacientes e funcionários, que podem impactar a qualidade do atendimento.



DS

- Exigência de operação constante e logística de transporte, o que pode gerar custos adicionais.

Análise comparativa:

- Custo: A locação de espaço é a solução com menor custo inicial, seguida pelas unidades móveis. A construção de uma nova unidade apresenta o maior custo.
- Qualidade: A construção nova oferece a maior garantia de qualidade e personalização, enquanto a locação pode apresentar limitações em adequações.
- Flexibilidade: As unidades móveis são as mais flexíveis, seguidas pela locação, que permite mudanças conforme necessidade. A construção nova é rígida em termos de layout final.
- Adaptabilidade: A construção nova será a opção mais adaptável a longo prazo, embora a locação ofereça alguma flexibilidade dentro das limitações do espaço alugado.
- Manutenção: Os custos de manutenção para unidades móveis podem ser altos devido ao deslocamento e desgaste. Locação pode oferecer manutenção inclusa, enquanto a construção exigirá planos próprios.
- Suporte: Soluções convencionais de locação tendem a ter um suporte mais estruturado, enquanto transportes móveis podem depender do operador privado.
- Tempo de implementação: A locação e o uso de trailers serão as opções mais rápidas, acompanhadas das parcerias. Construções novas demandam o maior tempo para serem implementadas e entrarem em operação.

Considerando o impacto no alcance dos objetivos do programa, a locação de espaço e a construção nova se destacam pelo potencial de atender rapidamente às demandas, enquanto as unidades móveis e parcerias públicas/privadas oferecem soluções mais inovadoras, mas com limitações em qualidade e conforto.

DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA COMO UM TODO

A escolha da locação de espaço físico como solução para o problema enfrentado pela Secretaria Municipal de Saúde na Prefeitura Municipal de Balsas reflete uma análise cuidadosa das necessidades imediatamente identificadas e do contexto em que se insere a operação do Programa Municipal de combate às infecções sexualmente transmissíveis e AIDS. Um dos aspectos técnicos que justificam essa escolha é a agilidade no atendimento às demandas. A locação permite que o programa comece a operar de forma mais rápida, já que esse processo pode ser realizado em um tempo significativamente menor em comparação à construção ou reforma de um novo espaço físico. Essa rapidez é essencial, considerando a urgência no tratamento e prevenção de infecções e doenças que afetam a população.

Além disso, a locação oferece flexibilidade quanto à localização do espaço escolhido, possibilitando que seja instalado em áreas estratégicas com maior concentração da população-alvo. Essa compatibilidade geográfica é um fator crucial para a eficiência no atendimento, permitindo fácil acesso aos usuários do programa, o que contribui para a adesão e frequência nos serviços de saúde. A facilidade de implementação deve ser mencionada, dado que os espaços físicos alugados frequentemente já possuem infraestrutura básica adequada, evitando longos períodos de desvio de recursos e tempo que seriam necessários para adequações necessárias em imóveis próprios.

Do ponto de vista operacional, a locação de espaço físico apresenta vantagens relevantes, como a minimização de responsabilidades relacionadas à manutenção do imóvel. Com o aluguel, a responsabilidade por tratativas envolvendo manutenção estrutural e reparos fica sob a responsabilidade do proprietário, liberando a Secretaria Municipal de Saúde para concentrar seus esforços na execução das atividades essenciais do programa e na prestação de





assistencial. Além disso, parcerias com empresas especializadas podem ser estabelecidas para gerenciar as operações do espaço alugado, adicionando um nível adicional de suporte logístico e administrativo às operações diárias do programa.

A escalabilidade também é um benefício significativo trazido pela locação. À medida que o programa se desenvolve e as demandas aumentam, é possível alugar espaços adicionais conforme necessário, sem o ônus associado à aquisição de imóveis ou realização de obras. Isso proporciona uma resposta ágil e eficaz a alterações nas necessidades da população atendida, permitindo que o serviço de saúde se adapte rapidamente a novos desafios e requisitos.

Em relação à vantagem econômica, a locação de espaço físico oferece um custo-benefício claro. Em vez de investimentos elevados em ativos fixos, a opção de locação exige um fluxo de caixa mais previsível e gerenciável, permitindo que mais recursos sejam alocados para outras áreas críticas do programa, como equipamentos, insumos e treinamento de pessoal. O retorno sobre o investimento é potencialmente elevado, uma vez que a redução em custos operacionais e em tempo de implantação pode resultar em um aumento significativo no número de atendimentos realizados e, portanto, em uma melhoria na qualidade de vida da população. Todo esse conjunto de fatores corrobora que a locação de espaço físico não apenas atende à necessidade presente, mas também se alinha aos objetivos estratégicos de saúde pública definidos pela Secretaria Municipal de Saúde, otimizando recursos e garantindo um atendimento efetivo e continuado à comunidade.

PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

A contratação para a locação de espaço físico destinado ao Programa Municipal de combate às infecções sexualmente transmissíveis e AIDS não será parcelada devido à natureza singular e contínua dos serviços a serem realizados. A locação de um espaço adequado requer que todas as necessidades operacionais e logísticas estejam integradas em um único contrato, garantindo assim um ambiente propício e seguro para o atendimento à população. O parcelamento poderia criar lacunas no serviço prestado, prejudicando a continuidade do acompanhamento e a implementação das atividades programadas.

Além disso, a fragmentação da contratação em múltiplos contratos menores poderia acarretar desafios administrativos, como aumento da complexidade na gestão dos contratos e dificuldades de coordenação entre diferentes fornecedores. Isso poderia resultar em ineficiências e atrasos nos atendimentos, acima de comprometer a qualidade do serviço prestado. A escolha por uma única locação evita esses problemas, permitindo uma melhor administração dos recursos comprometidos e uma utilização mais eficaz do espaço.

Por fim, é fundamental considerar que a eficiência na contratação reflete diretamente no interesse público. Um contrato unificado assegura que o espaço locado atenda às exigências específicas do programa de saúde de forma eficiente e eficaz, promovendo a melhoria do atendimento à população. Portanto, essa abordagem concentrada não apenas otimiza os processos, mas também fortalece a capacidade da Secretaria Municipal de Saúde de responder adequadamente às demandas sociais relacionadas às infecções sexualmente transmissíveis e AIDS.

RESULTADOS PRETENDIDOS

A locação de espaço físico para o funcionamento do Programa Municipal de combate às infecções sexualmente transmissíveis e AIDS oferece uma solução econômica e eficiente frente à necessidade da Secretaria Municipal de Saúde. Ao optar pela locação, a Prefeitura evita a necessidade de investimentos elevados em construção ou reforma de imóveis, o que geraria custos adicionais com projetos, licitações e possíveis atrasos na execução. Dessa forma, a



escolha da locação maximiza o custo-benefício ao permitir que os recursos financeiros disponíveis sejam direcionados para outras ações prioritárias na saúde pública.

Além disso, a locação facilita a adaptação rápida às necessidades da população, já que permite o uso imediato de espaços adequados. Com a diminuição da burocracia e agilidade nas operações, é possível atender às demandas da população de maneira eficaz e no menor tempo possível. A escolha de um local estratégico pode ainda reduzir os custos logísticos e melhorar o acesso dos usuários aos serviços de saúde, otimizando o uso do espaço e aumentando a satisfação da comunidade.

Quanto aos recursos humanos, a locação possibilita uma alocação mais eficiente das equipes de trabalho, evitando o deslocamento excessivo e permitindo que os profissionais se concentrem nas atividades essenciais do programa. Isso contribui para uma melhor utilização do tempo e maior produtividade, resultando em um atendimento de qualidade à população.

Em resumo, a locação de espaço físico não apenas garante a economicidade desejada, mas também potencializa a eficiência do uso dos recursos humanos, materiais e financeiros da Secretaria Municipal de Saúde. Essa abordagem propicia uma melhor estruturação do programa, assegurando que os objetivos de saúde pública sejam alcançados de forma eficaz e sustentável.

PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS

Para a implementação da solução de locação de espaço físico para o Programa Municipal de combate às infecções sexualmente transmissíveis e AIDS, é fundamental a adoção de providências que garantam a adequação do ambiente e a eficácia operacional do serviço. Primeiramente, deve-se realizar um levantamento detalhado das características do imóvel necessário, incluindo metragens, infraestrutura elétrica, hidráulica e acessibilidade, bem como a proximidade com unidades de saúde e comunidades afetadas, visando atender melhor à população.

Em seguida, é necessário identificar e contratar uma equipe especializada para a inspeção e avaliação técnica dos espaços avaliados, garantindo que as condições atendam aos requisitos do programa e às normas de saúde pública. Esta análise deve incluir a verificação de questões como segurança, ventilação e possibilidade de expansão ou adaptações futuras, caso haja necessidade de ampliação do atendimento.

Adicionalmente, é recomendada a realização de estudos sobre a potencial demanda do serviço para dimensionar corretamente o espaço a ser locado. Essa análise deve considerar não apenas o número estimado de atendimentos, mas também a segurança e o conforto dos usuários, evitando superlotação e garantindo um atendimento de qualidade.

Outro aspecto importante é a contratação eventual de serviços de manutenção predial e limpeza específicos para o espaço a ser locado. Isso assegura que as instalações permaneçam em condições adequadas de funcionamento, além de contribuir para a higiene e segurança do ambiente, fatores essenciais para o atendimento na área da saúde.

Por fim, diante da especificidade e relevância do programa, recomenda-se a capacitação dos servidores responsáveis pela fiscalização e gestão do contrato de locação. Essa formação deve abordar aspectos de monitoramento de qualidade do espaço e conformidade legal, dada a importância do cumprimento dos padrões de saúde e segurança para o público atendido. A capacitação é essencial para que os servidores possam atuar de maneira proativa na identificação de eventuais problemas e garantir a excelência no atendimento prestado à população.

Essas providências visam assegurar a economicidade, eficiência e eficácia na utilização dos recursos públicos, alinhando a estrutura física às necessidades do Programa Municipal de combate às infecções sexualmente transmissíveis e AIDS.





CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

No contexto da análise da necessidade de contratações correlatas e interdependentes para a locação de espaço físico, é importante ressaltar que, em princípio, a solução escolhida não demanda contratações adicionais que sejam tecnicamente dependentes. A locação de um espaço físico adequado para o Programa Municipal de combate às infecções sexualmente transmissíveis e AIDS pode ser realizada de forma autônoma, considerando que a estrutura requerida está diretamente vinculada ao seu propósito.

Embora seja possível que algumas adequações menores sejam necessárias no local locado, tais como reformas pontuais ou melhorias na infraestrutura, estas podem ser tratadas como parte do contrato de locação e não requerem contratações independentes. Dentre essas adequações poderiam estar a instalação de divisórias, adequações elétricas ou hidráulicas específicas para atender às demandas do programa. No entanto, estas intervenções são consequências diretas da locação do espaço e não configuram a necessidade de novas contratações.

Além disso, a manutenção do espaço locado, caso esta se faça necessária, também pode ser implementada conforme os termos do contrato de locação, evitando assim a criação de uma nova contratação externa para essa finalidade. Portanto, a natureza da solução escolhida, ao tratar-se de uma locação, centraliza as demandas em um único processo, eliminando a necessidade de outras contratações interdependentes antes da efetivação da locação do espaço físico.

Com isso, conclui-se que, para a implementação imediata da solução de locação de espaço físico, "não há" a necessidade de contratações correlatas e/ou interdependentes que devem ser realizadas previamente. A estratégia proposta atende às necessidades do Programa de forma direta e eficaz, sem demandar ações adicionais.

IMPACTOS AMBIENTAIS

A locação de um espaço físico para o funcionamento do Programa Municipal de combate às infecções sexualmente transmissíveis e AIDS apresenta alguns impactos ambientais que devem ser identificados e mitigados. Primeiramente, a escolha de um local inadequado pode levar ao aumento do consumo de energia, principalmente se as instalações não forem eficientes. Isso pode resultar em maior emissão de gases de efeito estufa devido ao uso excessivo de condicionadores de ar, iluminação ineficiente e equipamentos eletrônicos de alto consumo.

Para mitigar esse impacto, é fundamental optar por um imóvel que possua características de eficiência energética, como sistema de iluminação LED, ventilação natural e isolamento térmico adequado. Além disso, realizar uma auditoria energética inicial pode ajudar a identificar áreas de melhoria no consumo do espaço alugado. A promoção do uso de fontes de energia renovável, como a instalação de painéis solares, pode contribuir significativamente para a redução dos efeitos ambientais adversos.

Outro aspecto a ser considerado é a geração de resíduos durante a operação do programa, incluindo papelaria e materiais de escritório. Esses resíduos podem aumentar a carga sobre os sistemas de lixo e reciclagem da cidade. Para abordar essa questão, deve-se implementar políticas de gestão de resíduos, como a minimização do uso de papel através da digitalização de documentos e o incentivo à reutilização de materiais sempre que possível. Quando o descarte for necessário, é importante categorizar adequadamente os resíduos e encaminhá-los para a reciclagem com empresas qualificadas.

Além disso, a logística reversa deve ser contemplada na locação do espaço. Caso o imóvel utilize produtos ou materiais que gerem resíduos específicos, como descartáveis ou embalagens, medidas devem ser adotadas para garantir que esses itens sejam recolhidos e processados de forma ambientalmente correta. Estabelecer parcerias com



cooperativas de reciclagem ou programas de retorno de produtos ao fabricante pode ser uma solução eficaz para reduzir o impacto ambiental.

Por fim, a conscientização de todos os usuários do espaço locado é vital. Realizar treinamentos sobre práticas sustentáveis e promover campanhas de sensibilização sobre a importância da redução de consumo e do descarte correto auxilia na construção de uma cultura organizacional responsável e comprometida com a sustentabilidade. É essencial que todas essas ações sejam integradas no planejamento do espaço locado para garantir um impacto ambiental minimizado e promover a saúde pública de forma consciente.

☑ **CONCLUSÃO**

As análises iniciais demonstraram que a contratação da solução aqui referida é viável e tecnicamente indispensável. Portanto, com base no que foi apresentado, podemos DECLARAR que a contratação em questão é **PLENAMENTE VIÁVEL**.

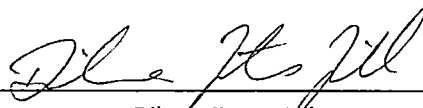
Balsas - MA, 28 de abril de 2025.

Elaborado por:



Gracivania Souza da Graça Silva
Equipe de Planejamento da contratação

aprovado em 28 / 04 / 2025, por:



Dilmar Fortes Filho
Secretário Municipal de Saúde de Balsas/MA



LAUDO



PREFEITURA MUNICIPAL DE BALSAS

Endereço: Rua Prof. Joca Rêgo - 121 - CENTRO - BALSAS - MA - CEP:
65800000

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PARA LOCAÇÃO

SOLICITANTE:	PREFEITURA MUNICIPAL DE BALSAS
PROPRIETÁRIO	Antonio José Pinheiro
REF.:	Determinação do valor de locação do imóvel

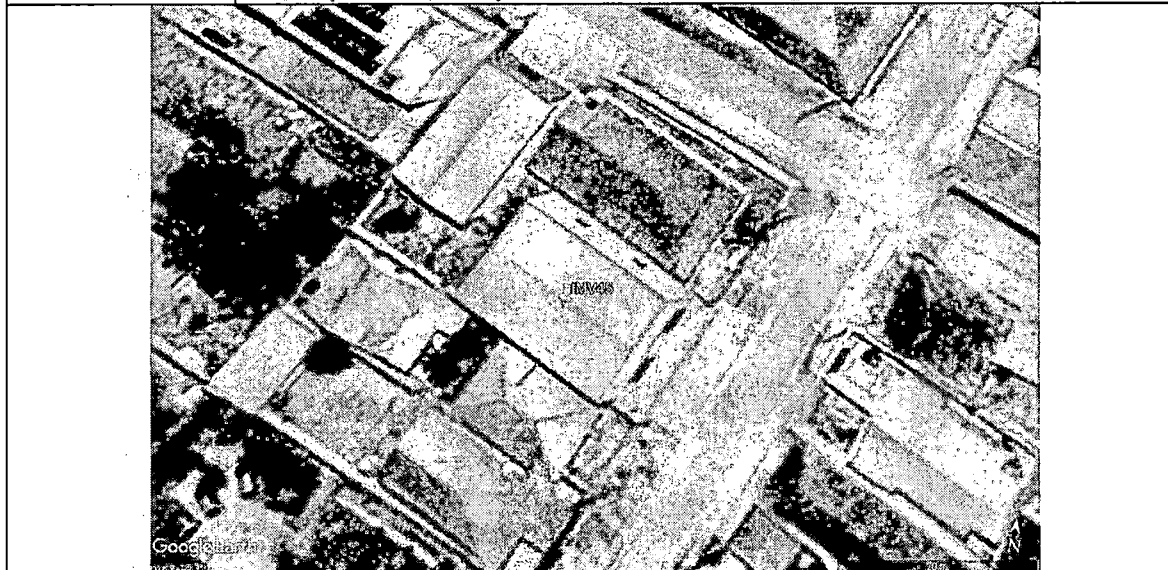


Imagem (1) da Edificação

Endereço: Rua São Pedro, NAZARÉ, BALSAS

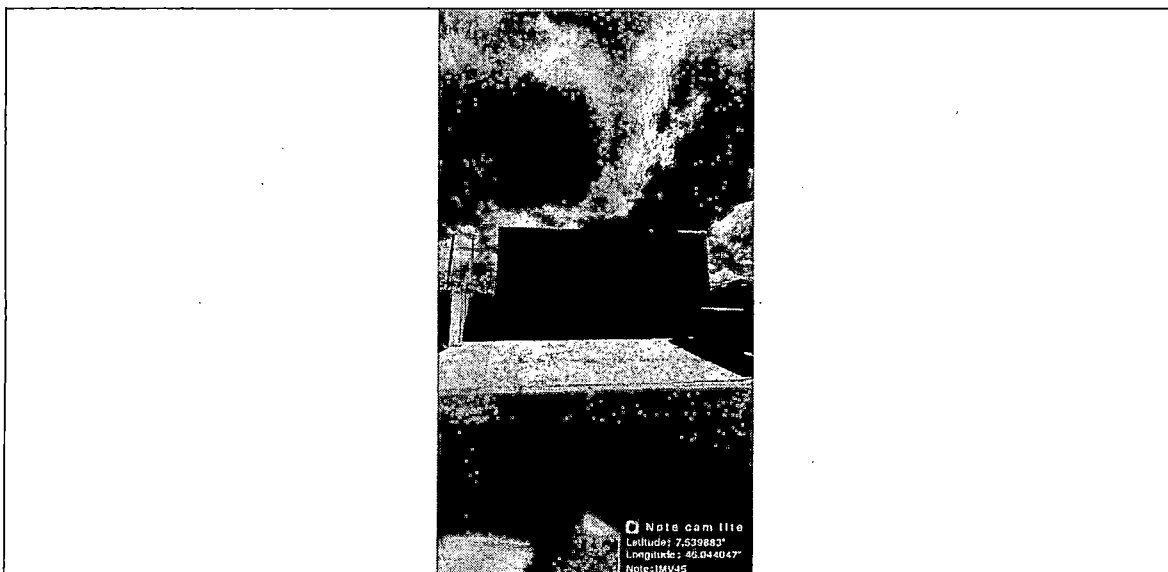


Imagem (2) da Edificação

Endereço: Rua São Pedro, NAZARÉ, BALSAS

PREFEITURA MUNICIPAL DE BALSAS

Endereço: Rua Prof. Joca Rêgo - 121 - CENTRO - BALSAS - MA - CEP:
65800000



000016

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PARA LOCAÇÃO

SOLICITANTE:
PREFEITURA MUNICIPAL DE BALSAS

1 - IDENTIFICAÇÃO

PROPRIETÁRIO: Antonio José Pinheiro OBJETIVO: Determinação do valor de locação do imóvel

ENDEREÇO: Rua São Pedro OUTROS COMPLEMENTOS: N 478, quadra 29

BAIRRO: NAZARÉ MUNICÍPIO: BALSAS CEP: 65800-000 UF: MA

2 - CARACTERÍSTICA DA REGIÃO

☐ COMERCIAL	☒ ÁGUA	☒ PAVIMENTAÇÃO	☒ COLETA DE LIXO	☒ ESCOLA
☐ INDUSTRIAL	☐ ESGOTO SANITÁRIO	☐ ESGOTO PLUVIAL	☐ TRANSPORTE COLETIVO	☒ SAÚDE
☐ RESIDENCIAL /MULTIFAMILIAR	☒ ENERGIA ELÉTRICA	☐ GÁS CANALIZADO	☐ COMÉRCIO	☒ SEGURANÇA
☐ RESIDENCIAL/UNIFAMILIAR	☒ TELEFONE	☒ ILUMINAÇÃO PÚBLICA	☐ REDE BANCÁRIA	☐ LAZER

3 - TERRENO

ÁREA: 1.113,25 FRENTE: 31,00 FUNDOS: 30,00 LATERAL ESQUERDA: 37,00 LATERAL DIREITA: 36,00 FRAÇÃO IDEAL:

4 - AVALIAÇÃO

VALOR DA AVALIAÇÃO: R\$ 10.000,00 EXTENSO: DEZ MIL REAIS

TERRENO EDIFICAÇÃO BENFEITORIAS

GLOBAL	ITEMIZADA			
ÁREA (M²)	1.113,25	ÁREAS (m²)		
VALOR / m²		VALOR / m²		
VALOR TOTAL (R\$)	R\$ 10.000,00	PRODUTO		
VALOR TOTAL = SOMATÓRIO (TERRENO + EDIFICAÇÃO + BENFEITORIAS) R\$				

PRECISÃO/ FUNDAMENTAÇÃO: Precisão I e Fundamentação II METODOLOGIA: Método comparativo direto de dados de mercado

DESEMPENHO DE MERCADO: Normal ABSORÇÃO: Rápida Nº DE OFERTAS: Média NÍVEL DE DEMANDAS: Média

FUNÇÃO ESTIMATIVA

$$\text{Valor Total} = 1/((+1,682516632E-005+2,800151673E-006*\ln(\text{Frente}))+0,005137581619/\text{Área Total}-1,577317664E-005*\text{Localização})$$

5 - INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES

d) A liquidez e o valor do imóvel, no mercado imobiliário local, são afetados por fatores significativamente: (em caso de valorizante explicar)

☐ Valorizantes ☐ Desvalorizantes ☒ Nenhum

6 - DOCUMENTAÇÃO APRESENTADA

MATRÍCULA NO RGI: 6020 OFÍCIO: 1 OFÍCIO COMARCA: BALSAS

OUTROS DOCUMENTOS

Registro de imóveis - certidão de inteiro teor da Matrícula nº 6020.

☒ SIM ☐ NÃO

As informações constantes da documentação apresentada, apresentam conformidade com a realidade do imóvel vistoriado? (se a opção "não", for assinalada, citar a divergência aparente:

7 - OBSERVAÇÕES

Para a avaliação do imóvel em questão foi utilizado o método comparativo direto de dados de mercado, conforme NBR 14.653-2, baseado em processo de inferência estatística, com adoção de modelo de regressão linear múltipla.

10.1 DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL:

Na pesquisa efetuada no mercado local foram obtidos 18 elementos, sendo 18 efetivamente aproveitados no modelo desenvolvido, relativos a aluguéis de imóveis com características assemelhadas ao imóvel em questão, localizados na Zona Urbana do Município de Balsas-MA, contemplando o período de: 10/01/25 A 05/05/25

Local/data

Balsas - Ma, terça-feira, 5 de maio de 2025

AURELIO NICARETTA NETO
RESPONSÁVEL TÉCNICO
CREA-MA RNP.: 1116214806

PREFEITURA MUNICIPAL DE BALSAS

Endereço: Rua Prof. Joca Rêgo - 121 - CENTRO - BALSAS - MA - CEP:
65800000



000017

18

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PARA LOCAÇÃO

1 - IDENTIFICAÇÃO

PROPRIETÁRIO	OBJETIVO:		
Antonio José Pinheiro	Determinação do valor de locação do imóvel		
ENDEREÇO	OUTROS COMPLEMENTOS		
Rua São Pedro, NAZARÉ, BALSAS	N 478, quadra 29		
BAIRRO:	MUNICÍPIO:	CEP:	UF:
NAZARÉ	BALSAS	65800-000	MA

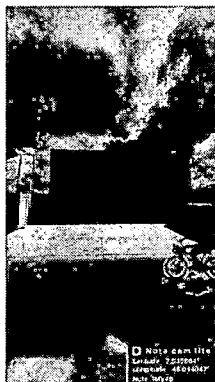


imagem 1



imagem 2

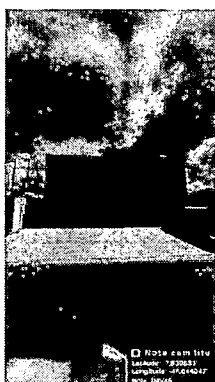


imagem 3



imagem 4

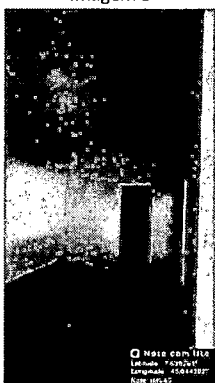


imagem 5

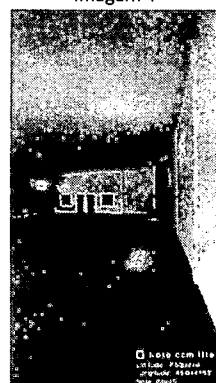


imagem 6

Local/data

Balsas - Ma, terça-feira, 5 de maio de 2025

AURELIO NICARETTA NETO
RESPONSÁVEL TÉCNICO
CREA-MA RNP.: 1116214806