

TERMO DE REFERÊNCIA

1. CONDIÇÕES GERAIS DA CONTRATAÇÃO

1.1. Da definição do objeto

1.1.1. O presente termo de referência tem como objeto estabelecer os requisitos mínimos a serem atendidos na contratação direta, via **Inexigibilidade de Licitação**, com fundamento no art. 74, inc.v da Lei nº 14.133/21, regulamentado pelo DECRETO MUNICIPAL Nº 059, DE 14 DE AGOSTO DE 2023, visando a **Locação de imóvel urbano situado na Rua João Cordeiro de Souza, 22 - A - Bairro Vassoural, Caruaru-PE**, conforme especificações e estimativas de consumo presentes no ANEXO I deste Termo de Referência.

1.1.2. O Estudo Técnico Preliminar é um documento preparatório ao Termo de Referência, sendo que na ocorrência de alguma divergência entre ambos, prevalecerá o disposto neste Termo de Referência.

1.2. Da classificação do objeto

1.2.1. O objeto desta contratação **não** se enquadra como sendo bem de luxo, conforme Decreto Municipal n.º 065, de 29 de agosto de 2023;

1.2.2. O objeto desta contratação se enquadra na descrição de *bens e serviços comuns*, aqueles cujos padrões de desempenho e qualidade podem ser objetivamente definidos por edital, por meio de especificações usuais do mercado conforme o disposto no art. 6º, XIII, da Lei n.º 14.133/21 e no Estudo Técnico Preliminar;

2. DA CONTRATAÇÃO POR INEXIGIBILIDADE DE LICITAÇÃO

2.1. A contratação será formalizada por meio de Inexigibilidade de Licitação, conforme permissivo legal contido no art. 74, inc v, da Lei Federal nº 14.133/21, devidamente regulamentado no art. 10, inc v do **Decreto municipal Nº 059 DE 14 DE AGOSTO DE 2023**, no que diz em seus termos:

Art. 10 - As hipóteses previstas no art. 74 da Lei nº 14.133/2021 são exemplificativas, sendo inexigível a licitação em todos os casos em que for inviável a competição, em especial nas contratações:
(...)
V - aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

2.1.1. Portanto, a locação de imóvel que em virtude de sua localização, instalações e dimensões, que demonstre uma natureza singular e tem condições de realizar o serviço pretendido e necessário à satisfação dos interesses da Administração, a competição afigura-se inviável, ou seja, a licitação torna-se *inexigível*.

2.2. DA INEXISTÊNCIA DE IMÓVEL PÚBLICO DISPONÍVEL

2.1.1. Após minuciosa análise realizada pela Secretaria Municipal de Saúde de Caruaru, foi constatado que não há imóveis públicos disponíveis na área pretendida para a instalação da Unidade Básica de Saúde (UBS).

2.1.2. A inexistência de edificações públicas adequadas ou localizadas dentro do perímetro necessário torna inviável a utilização de bens patrimoniais municipais para este fim, reforçando a necessidade da locação de imóvel privado para suprir a demanda por atendimento de saúde pública naquela região específica, atendendo ao interesse da comunidade local e garantindo o acesso eficaz aos serviços essenciais.

3. FUNDAMENTAÇÃO E DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

3.1. A Fundamentação da Contratação e de seus quantitativos encontra-se pormenorizada a seguir:

3.2. A presente contratação tem por objeto a locação de imóvel urbano situado na Rua João Cordeiro de Souza, nº 22 - A, Bairro Vassoural, Caruaru/PE, com a finalidade de abrigar, de forma provisória, as Equipes de Saúde da Família (ESF) Vassoural II e III, garantindo a continuidade dos serviços públicos de saúde durante o período de reforma estrutural do prédio principal, de propriedade da Administração Pública, onde anteriormente funcionavam as unidades Vassoural II e III.

3.3. A contratação fundamenta-se na necessidade administrativa, legal e social de manutenção ininterrupta dos serviços assistenciais de Atenção Primária à Saúde, eixo estruturante da política pública de saúde preconizada pela Constituição Federal de 1988 (art. 196) e operacionalizada nos termos da Portaria nº 2.436, de 21 de setembro de 2017, que estabelece a Política Nacional de Atenção Básica (PNAB). Essa política define a Estratégia Saúde da Família (ESF) como modelo prioritário de reorganização da atenção básica, pautada na prevenção de agravos, promoção da saúde, acompanhamento longitudinal da população e articulação territorial com a comunidade.

3.4. Cada equipe da ESF é composta por médico, enfermeiro, técnico de enfermagem e agentes comunitários de saúde (ACS), responsáveis por atender aproximadamente 4.500 pessoas cada, totalizando cerca de 9.000 usuários diretamente assistidos. Portanto, trata-se de uma estrutura operacional essencial, cuja interrupção impactaria de maneira severa os indicadores de saúde locais, o controle epidemiológico e o direito constitucional à saúde da população.

3.5. Atualmente, as equipes encontram-se instaladas em um imóvel provisoriamente locado pela Administração, que não atende mais às exigências técnicas, funcionais e normativas. O imóvel apresenta deficiências infraestrutura, como instalações elétricas e hidráulicas inadequadas, ausência de acessibilidade arquitetônica, espaços clínicos insuficientes e comprometimento da segurança sanitária e funcional da unidade. Tais limitações prejudicam a qualidade do atendimento aos usuários e deterioram as condições de trabalho dos profissionais de saúde, resultando em comprometimento da resolutividade e da eficácia das ações em saúde.

3.6. Diante da inexistência de imóvel público disponível e apto na área geográfica de abrangência das ESF Vassoural II e III, a locação de imóvel privado é a única alternativa viável e proporcional à natureza da demanda, conforme levantamento técnico realizado pela equipe da Atenção Básica da Secretaria Municipal de Saúde, em conjunto com a Secretaria da Fazenda Municipal. O imóvel situado na Rua João Cordeiro de Souza, nº 22 - A, foi o único identificado que atende aos critérios essenciais de espaço físico, acessibilidade, ventilação, iluminação, localização estratégica e valor de mercado compatível, conforme laudo técnico de avaliação imobiliária.

3.7. A presente contratação também está alinhada às deliberações do Conselho Municipal de Saúde de Caruaru, que vem reforçando a necessidade de valorização dos profissionais da saúde, da melhoria das condições de atendimento da população usuária e do fortalecimento da estrutura das unidades básicas. Além disso, observa-se que a contratação atende aos princípios da eficiência, economicidade e continuidade do serviço público, como também as diretrizes do art. 11, incisos I e III, conforme estabelecido pela Lei nº 14.133/2021, como às boas práticas de planejamento e gestão de contratações públicas previstas na referida lei.

3.8. Portanto, a presente contratação reveste-se de caráter estratégico, essencial e inadiável, sendo indispensável para garantir a prestação ininterrupta e com qualidade dos serviços de saúde, resguardar a integridade das equipes profissionais, assegurar o cumprimento das políticas públicas de saúde e efetivar o direito fundamental à saúde da população caruaruense.

4. DESCRIÇÃO DA SOLUÇÃO COMO UM TODO (CONSIDERANDO O CICLO DE VIDA DO OBJETO E ESPECIFICAÇÃO DO PRODUTO)

4.1. A solução que melhor atende aos interesses da administração pública, é a locação de imóvel que em virtude de sua localização, instalações e dimensões, demonstra uma natureza singular e tem condições de realizar o serviço pretendido e necessário à satisfação dos interesses da Administração, na forma de Inexigibilidade de Licitação, conforme permissivo legal contido no art. 74, inc v , da Lei Federal nº 14.133/21, devidamente regulamentado no art. 10, inc v do **Decreto municipal Nº 059 DE 14 DE AGOSTO DE 2023**

5. REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

5.1. A contratação do imóvel por meio de locação deverá observar uma série de requisitos técnicos, operacionais, jurídicos e funcionais, tais requisitos são estabelecidos com base na Lei nº 14.133/2021 e nas regulamentações, com o objetivo de garantir que o espaço atenda às necessidades das Equipes de Saúde da Família Vassoural II e III durante o período de reforma da sede atual.

5.2. Tais requisitos têm por base as normas de infraestrutura física e, a Política Nacional de Atenção Básica (Portaria GM/MS nº 2.436/2017) e os princípios da eficiência e economicidade previstos na Lei nº 14.133/2021.

A seguir, elencam-se os principais requisitos da contratação:

5.1. Requisitos técnicos:

1. Requisitos de Localização

- O imóvel deve estar situado dentro do território adscrito das ESF Vassoural II e III, garantindo o vínculo territorial e comunitário com os usuários.
- A localização deve ser acessível por transporte público e viário, facilitando o deslocamento da população atendida, especialmente idosos, pessoas com deficiência e usuários com mobilidade reduzida.
- A área deve apresentar segurança e condições urbanas adequadas, evitando regiões de risco, alagadiças ou com histórico de violência.

2. Requisitos Estruturais e Funcionais

- O imóvel deve possuir estrutura física em bom estado de conservação, com cobertura, pisos, paredes e esquadrias em condições adequadas de uso.
- Deve dispor de espaço suficiente para instalação e funcionamento de duas Equipes de Saúde da Família, contemplando ao menos:
 - a) 04 consultórios (médico e enfermagem);
 - b) Sala de acolhimento;
 - c) Sala de procedimentos;
 - d) Sala de vacinação (preferencial);
 - e) Sala de administração/recepção;
 - f) Banheiros acessíveis ;
 - g) Espaço para armazenamento de insumos e medicamentos.

- A distribuição interna dos ambientes deve permitir a privacidade visual e auditiva dos usuários durante o atendimento, conforme prevê a legislação sanitária.

3. Requisitos de Infraestrutura

- O imóvel deverá possuir instalações elétricas e hidráulicas funcionais, em conformidade com as normas da ABNT e da vigilância sanitária.
- Sistema de ventilação e iluminação natural e/ou artificial adequada aos ambientes de atendimento e trabalho.
- Sistema de esgoto, água potável e coleta de resíduos regulares, com possibilidade de adaptação para descarte de resíduos de serviços de saúde, se necessário.
- Deve possibilitar, caso necessário, adaptação mínima para implantação de climatização nos ambientes de atendimento.

4. Requisitos de Acessibilidade

- A edificação deverá ser acessível a pessoas com deficiência e mobilidade reduzida, de acordo com o Decreto nº 5.296/2004 e a Lei Brasileira de Inclusão da Pessoa com Deficiência (Lei nº 13.146/2015).
- Os banheiros e circulações internas deverão permitir o uso por cadeirantes, com barras de apoio e sinalização acessível, ou permitir a instalação desses itens mediante pequenas adaptações.

5. Requisitos Documentais e Jurídicos

- O imóvel deverá estar devidamente registrado em nome do proprietário, com matrícula atualizada no Cartório de Registro de Imóveis.
- Deverá apresentar Certidão Negativa de Débitos Municipais, comprovante de regularidade fiscal e habite-se ou documento equivalente que ateste a aptidão para uso como imóvel não residencial.
- O contrato de locação deverá prever cláusulas específicas sobre:
 - a) Possibilidade de pequenas adaptações sem custos para o locador;
 - b) Autorização para uso como unidade de saúde pública;
 - c) Vigência compatível com o período previsto para reforma da sede original, com cláusula de prorrogação, se necessário;
 - d) Valor de aluguel compatível com o mercado local, conforme laudo técnico de avaliação.

6. Requisitos Econômicos

- O valor da locação deverá estar em conformidade com os preços médios praticados no mercado, conforme laudo de avaliação técnica emitido por profissional legalmente habilitado, conforme disposto no art. 23, inciso VI da Lei nº 14.133/2021.
- O contrato deverá prever forma de pagamento mensal, mediante emissão de nota fiscal ou documento equivalente, compatível com os controles contábeis e financeiros da Administração.

7. Requisitos Legais

- Lei Federal 8.245/1991 – Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.
- Lei 10.406/2002 – Código Civil.
- A contratação deverá estar em conformidade com o **DECRETO Nº 058, DE 09 DE MAIO DE 2024**, que *Regulamenta a aplicação e implementação da Lei Federal nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 - Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD)*, no âmbito do Poder Executivo Municipal de Caruaru/PE.

5.1.2. A observância rigorosa desses requisitos é essencial para garantir que o espaço locado ofereça condições adequadas para o desempenho das funções da Estratégia Saúde da Família, assegurando o conforto, a dignidade e a segurança dos usuários e profissionais de saúde, além de garantir aderência legal e técnica ao interesse público envolvido na contratação.

6. DA SUBCONTRATAÇÃO E DO CONSÓRCIO

6.1. Não se aplica.

7. DO CONTROLE DE EXECUÇÃO E GESTÃO DO CONTRATO

7.1. A gestão e fiscalização do Contrato será realizada pelos servidores abaixo designados:

FISCAL TITULAR	NOME: David dos Santos Oliveira CARGO/FUNÇÃO: Gerente Geral de Atenção Básica MATRÍCULA: 56.005-1
FISCAL SUPLENTE	NOME: Samira Maria Santana Silva CARGO/FUNÇÃO: Gerente de Políticas e Programas da Atenção Básica MATRÍCULA: 201164
GESTOR TITULAR	NOME: RAFFAELLO SANZIO DE FREITAS CARGO/FUNÇÃO: GESTOR DE CONTRATOS E CONVÊNIOS MATRÍCULA: 560078
GESTOR SUPLENTE	NOME: ANTÔNIO GONÇALVES DA SILVA NETO CARGO/FUNÇÃO: Gerente de Processos e Contratos MATRÍCULA: 56.005-0
CONTATOS	GESTÃO DE CONTRATOS: TEL (81) 3101-0227 EMAIL: gestaodecontratos@saudecaruaru.pe.gov.br e gestaodecontratosmscaruaru@gmail.com ; FISCAL DE CONTRATOS: gyoovannamoura@gmail.com ; anierikapereira@gmail.com Tel. (81) 3101-0224

7.2. O Fiscal Titular assinará o Termo de Ciência e Responsabilidade do Servidor Designado, conforme estabelecido no Anexo IV da Instrução Normativa nº 002, de 14 de julho de 2023, aprovada pelo Decreto Municipal nº 050/2023.

7.3. As atribuições e responsabilidades dos Gestores e Fiscais dos Contratos se encontram pormenorizadas, respectivamente, no disposto nos arts. 16 e 17 da Instrução Normativa nº 002, que institui procedimentos de fiscalização e acompanhamento quanto à execução dos contratos administrativos perante os Órgãos da Administração Direta e Indireta do Município de Caruaru, aprovada por meio do Decreto Municipal nº 50, ambos de 14 de julho de 2023, e são de pleno conhecimento dos profissionais designados.

8. ESTIMATIVAS DO VALOR DA CONTRATAÇÃO

8.1. A presente contratação tem como valor mensal **R\$ 2.200,00 (dois mil e duzentos reais)**, totalizando o valor anual estimado de **R\$ 26.400,00 (vinte e seis mil e quatrocentos reais)**, conforme custos apostos em ANEXO, deste Termo de Referência.

8.2. As referências estimadas para configuração dos valores planilhados, estão devidamente descritos e justificados em sede de ETP.

9. DO PAGAMENTO

9.1. O pagamento será efetuado mensalmente pelo LOCATÁRIO, até o 10º dia útil do mês subsequente.

9.2. Os pagamentos serão efetuados mediante crédito em conta-corrente do LOCADOR, por ordem bancária, caso não haja fato impeditivo para o qual tenha concorrido o LOCADOR.

9.3. Os pagamentos serão creditados na conta do LOCADOR, conforme dados abaixo especificados:

Dados Bancários	
Favorecido:	Felipe Tabosa de Albuquerque
CPF:	079.XXX.XXX-76
Banco:	Banco do Brasil
Agência:	X5X-7
Conta Corrente:	99XXX-5

9.4. Por ocasião do pagamento o LOCADOR deverá apresentar, ainda:

- Certidão Negativa de Débitos relativos a Tributos Federais, Dívida Ativa da União e INSS;
- Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT;
- Prova de regularidade com as Fazendas Municipal e Estadual do domicílio ou sede da LOCATÁRIA.

9.5. Não haverá, sob hipótese alguma, pagamento antecipado.

9.6. Nenhum pagamento será efetuado ao LOCADOR enquanto pendente de liquidação qualquer obrigação. Esse fato não será gerador de direito a reajuste de preço ou atualização monetária.

9.7. Eventuais atrasos nos pagamentos imputáveis ao LOCADOR não gerarão direito a qualquer atualização.

9.8. O prazo para pagamento do aluguel mensal estipulado no item 10.1 é improrrogável e qualquer atraso eventualmente permitido, será considerado mera tolerância do LOCADOR, não podendo ser invocado em nenhuma ocasião pela LOCATÁRIA como alteração de qualquer de suas obrigações previstas no presente Termo de Referência e/ou Contrato.

9.9. Eventuais atrasos no pagamento do aluguel não ensejam a interrupção contratual imediata de acordo com o escopo da lei, devendo o locador entrar em contato com a administração para eventuais negociações a respeito de pendências constatadas.

9.10. O pagamento correspondente ao Contrato dar-se-á através de crédito em conta corrente preferencialmente na Caixa Econômica Federal ou outra Instituição Bancária indicado pelo LOCATÁRIO, devendo o mesmo entrar em contato com a Gerência Financeira da SMS.

10. DA VIGÊNCIA DA CONTRATAÇÃO

10.1. O prazo de vigência da referida locação será de 12 (doze) meses nos termos do art. 105 da lei 14.133/2021, contados a partir da data de sua assinatura, admitida a prorrogação, no interesse da Administração, por períodos sucessivos nos termos dos arts 106 e 107 da lei 14.133/2021.

10.2. Os efeitos financeiros da contratação só terão início a partir da data da entrega das chaves, mediante assinatura de termo, precedido de vistoria do imóvel.

10.3. A prorrogação da vigência será formalizada em termo aditivo e fica condicionada à demonstração, pela autoridade competente, de que há interesse na manutenção do imóvel e de que as condições e os preços, considerados eventuais reajustes incidentes, permanecem vantajosos para a Administração, permitida a negociação com o LOCADOR.

10.4. O LOCATÁRIO poderá, desde que faça o aviso prévio à LOCADORA no prazo mínimo de 30 (trinta) dias de antecedência, denunciar a locação antes do término do prazo de vigência previsto no item.

11. DA EXTINÇÃO DA CONTRATAÇÃO

11.1. O presente Termo de Contrato poderá ser extinto:

11.1.1. por ato unilateral e escrito da Administração, nas situações previstas no art. 137 da Lei nº 14.133/21, e com as consequências indicadas no art. 139 da mesma Lei, sem prejuízo da aplicação das sanções previstas no Termo de Referência, anexo ao Aviso de Contratação Direta;

11.1.2. consensualmente, nos termos do art. 138, inciso II, da Lei nº 14.133/21.

11.2. Os casos de extinção contratual serão formalmente motivados, assegurando-se à CONTRATADA o direito à prévia e ampla defesa.

11.3. A CONTRATADA reconhece os direitos da CONTRATANTE em caso de extinção administrativa prevista no art. 155 da Lei nº 14.133/21.

11.4. O termo de rescisão será precedido de Relatório indicativo dos seguintes aspectos, conforme o caso:

11.4.1. balanço dos eventos contratuais já cumpridos ou parcialmente cumpridos;

11.4.2. relação dos pagamentos já efetuados e ainda devidos;

11.4.3. indenizações e multas.

11.4.4. Verificado o início do prazo de locação, salvo as exceções expressamente consignadas acima, e como autoriza o art. 4º da Lei de Locações, o contrato também poderá ser imotivadamente rescindido pela LOCATÁRIA, a qualquer tempo, devendo haver notificação preliminar neste sentido, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias.

12. DO REAJUSTE E DO REEQUILÍBRIO

12.1. Objetivando preservar o equilíbrio contratual, as partes acordam expressamente que o valor do aluguel poderá ser reajustado anualmente, tendo como data base o mês constante do Termo de Entrega das Chaves, através da variação positiva do índice IPCA/IBGE, sendo, para tanto, considerada a variação acumulada entre o período do mês equivalente ao da assinatura do Termo de Entrega das Chaves e o mês imediatamente anterior ao

da assinatura do referido Termo. Caso a variação seja negativa, permanecerá o valor mensal do aluguel do período anterior.

12.1.1. O reajuste deverá ser pleiteado, protocolizando-o na Gestão de Contratos da Secretaria Municipal de Saúde, até o término do contrato ou até a data da prorrogação contratual subsequente, sendo que, se não for de forma tempestiva, haverá a preclusão do direito ao reajuste.

12.1.2. Nos reajustes subsequentes ao primeiro, o intervalo mínimo de 12 (doze) meses será contado a partir dos efeitos financeiros do último reajuste.

12.1.3. No caso de atraso ou não da divulgação do(s) índice(s) de reajustamento, o LOCATÁRIO pagará ao LOCADOR a importância calculada pela última variação conhecida, liquidando a diferença correspondente tão logo seja(m) divulgado(s) o(s) índice(s) definitivo(s).

12.1.4. Nas aferições finais, o(s) índice(s) utilizado(s) para reajuste será(ão), obrigatoriamente, o(s) definitivo(s).

12.1.5. Caso o(s) índice(s) estabelecido(s) para reajustamento venha(m) a ser extinto(s) ou de qualquer forma não possa(m) mais ser utilizado(s), será(ão) adotado(s), em substituição, o(s) que vier(em) a ser determinado(s) pela legislação então em vigor.

12.1.6. Na ausência de previsão legal quanto ao índice substituto, as partes elegerão novo índice oficial, para reajustamento do preço do valor remanescente, por meio de termo aditivo.

12.2. Fica assegurado o reequilíbrio econômico-financeiro inicial do Contrato, mediante a superveniência de fato imprevisível nos termos e formas estabelecidas no art. 124, inciso II, alínea d da Lei nº 14.133/2021 mediante provocação do LOCADOR, cuja pretensão deverá estar suficientemente comprovada através de documentos.

13. DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DO LOCADOR

13.1. AO LOCADOR obriga-se a:

13.2. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;

13.3. Executar reformas e adaptações necessárias para a entrega das chaves do imóvel, podendo realizá-las diretamente ou através de terceiros, sob suas expensas e responsabilidade.

13.4. Fornecer declaração atestando que não pesa sobre o imóvel qualquer impedimento de ordem jurídica capaz de colocar em risco a locação ou, caso exista algum impedimento, prestar os esclarecimentos cabíveis, inclusive com a juntada da documentação pertinente, para fins de avaliação por parte da LOCATÁRIA;

13.5. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;

13.6. Responsabilizar-se pelas obrigações de pagamentos referentes as taxas de IPTU, TPEI - Bombeiros e demais taxas e impostos que incidam sobre o imóvel.

13.7. Auxiliar a LOCATÁRIA na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização do Relatório de Vistoria Cautelar, inclusive com fotografias do mesmo em anexo ao documento;

13.8. Apresentar certidão negativa de débitos, devidamente atualizada, referente aos impostos e demais tributos que incidirem sobre o imóvel locado;

13.9. Entregar em perfeito estado de funcionamento, os sistemas hidráulico e elétrico, bem como de condicionadores e ar, combate a incêndio e rede de lógica, caso existam;

14. DOS DEVERES E RESPONSABILIDADES DA LOCATÁRIA

14.1. A LOCATÁRIA obriga-se a:

14.2. Pagar o aluguel e os encargos da locação exigíveis no prazo estipulado neste Termo de Referência;

14.3. Servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina;

14.4. Realizar vistoria e emitir Relatório de Vistoria Cautelar do imóvel, antes do recebimento e entrega das chaves, para fins de verificação do estado do imóvel, fazendo constar no relatório os eventuais defeitos existentes e/ou danos provocados;

14.5. Comunicar ao LOCADOR qualquer dano ou defeito observado, cuja reparação a esta incumba, de ordem estrutural ou de desempenho da edificação, bem com as eventuais turbações de terceiros;

14.6. Consentir com a realização de reparos urgentes, a cargo da LOCATÁRIA, sendo assegurado à LOCATÁRIA o direito ao abatimento proporcional do aluguel, caso os reparos durem mais de dez dias, nos termos do art. 26 da Lei nº 8.245 de 1991;

14.7. Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

14.8. Pagar, se houver, as despesas de telefone, consumo de energia elétrica, gás, água e esgoto;

14.9. Permitir a vistoria do imóvel pela LOCATÁRIA ou por seus mandatários, mediante prévia combinação de dia e hora, bem como admitir que seja visitado e examinado por terceiros, na hipótese do art. 23, IX da Lei nº 8.245/1991

15. DA GARANTIA DE EXECUÇÃO CONTRATUAL

15.1. Não haverá a exigência da garantia de execução contratual.

16. ADEQUAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

16.1. As despesas decorrentes do contrato ocorrerão pela fonte de recurso do(s) órgão(s)/entidade(s) participante(s) do sistema de contratação, conforme indicadas abaixo:

ATB

Lei Orçamentária Anual 2025 - Lei nº 7.324 de 03 de dezembro 2024.		
Unidade Gestora	43008	FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE DE CARUARU
Unidade Orçamentária	31002	FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE DE CARUARU
Função	10	SAÚDE
Subfunção	301	ATENÇÃO BÁSICA
Programa	1001	ATENÇÃO BÁSICA À SAÚDE DA POPULAÇÃO
Ação	2. 1013	MANUTENÇÃO DAS AÇÕES DE ATENÇÃO BÁSICA A SAÚDE
Fonte de recurso	151	Bloco de Custeio das Ações e Serviços Públicos de Saúde - União

Fonte de recurso	103	Impostos e Transferências Saúde.
Classificação da despesa	3.3.90.36.14	Outros serviços terceiros pessoa física

18.1. A presente contratação está em consonância com o planejamento estratégico e metas governamentais para o ano de 2025, conforme se observa na visão e objetivos estratégicos da Administração. Sendo assim, a demanda se encontra em alinhamento com as diretrizes de gestão da entidade, além de ter alinhamento com as peças orçamentárias.

17. DAS SANÇÕES ADMINISTRATIVAS

17.1. Será aplicada a penalidade de impedimento de licitar e contratar no âmbito da Administração Pública Direta e Indireta do Município de Caruaru, de acordo com as disposições contidas no Decreto Municipal 096/2019 e no Decreto nº 053/2023, sem prejuízo da aplicação de outras penalidades cominadas no instrumento convocatório e/ou no contrato, inclusive sanções de multa pecuniária conforme dosimetria definida, quando a licitante ou a contratada:

I - Deixar de entregar documentação exigida para o certame: Penalidade - impedimento do direito de licitar e contratar com a Administração Pública Direta e Indireta do Município de Caruaru pelo período de 30 (trinta) dias, contados da data em que se verificar a conclusão do processo administrativo e imposição da referida sanção;

II - Deixar de entregar documentação exigida à habilitação no certame promovido pela Administração Pública Municipal: Penalidade - impedimento do direito de licitar e contratar com a Administração Pública Direta e Indireta do Município de Caruaru pelo período de 180 (cento e oitenta) dias, contados da data em que se verificar a conclusão do processo administrativo e imposição da referida sanção;

III - Deixar de entregar a documentação exigida à contratação pretendida pela Administração Pública Municipal: Penalidade - impedimento do direito de licitar e contratar com a Administração Pública Direta e Indireta do Município de Caruaru pelo período de 12 (doze) meses, contados da data em que se verificar a conclusão do processo administrativo e imposição da referida sanção;

IV - Recusar-se à celebração do contrato administrativo ou ata de registro de preços, desde que convocada(o) dentro do prazo de validade de sua proposta: Penalidade - impedimento do direito de licitar e contratar com a Administração Pública Direta e Indireta do Município de Caruaru pelo período de 18 (dezoito) meses, contados da data em que se verificar a conclusão do processo administrativo e imposição da referida sanção;

V - Apresentar documentação falsa: Penalidade - impedimento do direito de licitar e contratar com a Administração Pública Direta e Indireta do Município de Caruaru pelo período de 24 (vinte e quatro) meses, contados da data em que se verificar a conclusão do processo administrativo e imposição da referida sanção;

VI - Ensejar o retardamento da execução do objeto contratual: Penalidade - impedimento do direito de licitar e contratar com a Administração Pública Direta e Indireta do Município de Caruaru pelo período de 24 (vinte e quatro) meses, contados da data em que se verificar a conclusão do processo administrativo e imposição da referida sanção;

VII - Não manter a proposta formalizada junto à Administração Pública Municipal: Penalidade - impedimento do direito de licitar e contratar com a Administração Pública Direta e Indireta do Município de Caruaru pelo período de 24 (vinte e quatro) meses, contados da data em que se verificar a conclusão do processo administrativo e imposição da referida sanção;

VIII - Falhar na execução do ajuste: Penalidade - impedimento do direito de licitar e contratar com a Administração Pública Direta e Indireta do Município de Caruaru pelo período de 24 (vinte e quatro) meses, contados da data em que se verificar a conclusão do processo administrativo e imposição da referida sanção;

IX - Cometer qualquer espécie de fraude contra a Administração Pública, seja em procedimento licitatório ou no curso da execução do objeto já contratado, seja o vínculo jurídico decorrente de procedimento concorrencial ou resultado de contratação direta promovida pela Administração Pública Municipal: Penalidade – ser declarada inidônea para contratação com a Administração Pública pelo prazo de 02 (dois) anos.

X - Comportar-se de modo inidôneo: Penalidade – ser declarada inidônea para contratação com a Administração Pública pelo prazo de 03 (três) anos.

17.2. Se o contratado inadimplir e/ou atrasar o cronograma de entrega das obrigações assumidas, no todo ou em parte, ficará sujeito, assegurado o contraditório e a ampla defesa, às sanções reguladas em Decreto Municipal e ao pagamento de multa pecuniária nos termos ora definidos:

I - Multa pecuniária no valor correspondente a 0,1 % (um décimo por cento) por dia, incidente sobre o valor total da Nota de Empenho/Ordem de Serviço, quando configurado atraso na entrega de itens ou na execução dos serviços. Decorridos 30 (trinta) dias corridos de atraso a CONTRATANTE poderá decidir pela continuidade da multa ou pela rescisão, em razão de inexecução contratual;

II - Multa pecuniária no valor correspondente a 0,1 % (um décimo por cento) por dia, incidente sobre o valor total da Nota de Empenho/Ordem de Serviço, quando configurado atraso na instalação de itens. Decorridos 30 (trinta) dias corridos de atraso a CONTRATANTE poderá decidir pela continuidade da multa ou pela rescisão, em razão de inexecução contratual;

III - Multa pecuniária no valor correspondente a 0,1% (um décimo por cento) por dia, sobre o valor total da Nota de Empenho, para atraso na assinatura do Contrato. Decorridos 30 (trinta) dias corridos de atraso a CONTRATANTE poderá decidir pela continuidade da multa ou pela rescisão, em razão de inexecução contratual;

IV - Multa pecuniária no valor correspondente a 1% (um por cento) incidente sobre o valor total da Nota de Empenho/Ordem de Serviço, no caso de demais inexecuções, parcial ou total, do objeto contratado;

V - Multa pecuniária no valor correspondente a 10% (dez por cento) do valor total da Nota de Empenho/Ordem de Serviço, quando configurada a recusa em iniciar o serviço ou fornecer o material, assim caracterizada quando decorridos 05 (cinco) dias da data limite / prazo estipulado definida pela Comissão Permanente de Licitação e/ou ordenador de despesa vinculado à contratação celebrada pelo Município de Caruaru;

VI - Multa pecuniária no valor correspondente a 0,1 % (um décimo por cento) por dia decorrido, incidente sobre o valor total da Nota de Empenho/Ordem de Serviço, quando configurada a demora em corrigir falhas no serviço, a contar do segundo dia da data da notificação da rejeição ou da omissão por parte do fornecedor contratado;

VII - Multa pecuniária no valor correspondente a 1% (um por cento) incidente sobre o valor total do objeto regulado pelo Contrato Administrativo celebrado ou sobre a totalidade do valor empenhado (quando não celebrado instrumento compromissório), para cada ocorrência de não atendimento às condições definidas nos Editais de Licitações instauradas pelo Município de Caruaru, em qualquer das modalidades licitatórias previstas pela Legislação Federal e Municipal, incidentes de forma cumulativa e não compensatória e cuja hipótese não se encontre já prevista em qualquer dos incisos anteriores.

17.3. As multas deverão ser majoradas em 100% (cem por cento) sempre que se verificar a reincidência da infração por parte do licitante e/ou fornecedor já contratado.

17.4. As multas aplicadas deverão ser recolhidas ao Município de Caruaru no prazo de 05 (cinco) dias, a contar da data da notificação, podendo a Administração cobrá-las judicialmente, nos termos da Lei nº 6.830/80, com os encargos correspondentes, bem como, lançá-las no Cadastro de Devedores Municipais e condicionar a participação licitante/fornecedor em novos procedimentos licitatórios ao prévio pagamento dos valores correspondentes à sanção pecuniária imposta.

17.5. As penas previstas no subitem 13.1 serão agravadas em 50% (cinquenta por cento) de sua pena-base, para cada agravante, até o limite de 60 (sessenta) meses, em decorrência das seguintes situações:

I - Quando restar comprovado que a licitante ou contratada tenha sofrido registro de 3 (três) ou mais penalidades impostas pela Administração Pública Direta ou Indireta do Município de Caruaru em decorrência da prática de qualquer das condutas tipificadas na presente norma nos 24 (vinte e quatro) meses que antecederam o fato em decorrência do qual será aplicada a penalidade;

II - Quando restar comprovado que a licitante tenha sido desclassificada ou inabilitada por não atender às condições do edital, sendo de notória identificação a impossibilidade de atendimento ao estabelecido;

III - Quando a licitante, deliberadamente, não responder às diligências destinadas a esclarecer ou a complementar a instrução do processo;

IV - Quando restar comprovado que a licitante tenha prestado declaração falsa de que é beneficiária do tratamento diferenciado concedido em legislação específica; ou

V - Quando a conduta acarretar prejuízo material grave à Administração Pública.

17.6. As penalidades de multa previstas no edital, para fins de aplicação das sanções administrativas reguladas na legislação Federal e/ou Municipal aplicáveis às licitações e contratações públicas, também serão majoradas na forma prevista neste termo.

17.7. As penas previstas nos incisos I ao VII do subitem 13.1 serão reduzidas pela metade, uma única vez, desde que não tenha incidido qualquer agravante do item 13.2, em decorrência de qualquer das seguintes atenuantes:

I - Quando restar comprovado que a licitante ou a contratada não tenha sofrido registro de penalidades aplicadas pela Administração Pública Direta ou Indireta do Município de Caruaru em decorrência da prática de qualquer das condutas tipificadas na presente norma nos 24 (vinte e quatro) meses que antecederam o fato em decorrência do qual será aplicada a penalidade;

II - Quando a conduta praticada tenha sido, desde que devidamente comprovada, decorrente de falha de menor repercussão da licitante ou da contratada;

III - Quando a conduta praticada seja decorrente da apresentação de documentação que contenha vícios ou omissões para os quais não tenha contribuído e que não sejam de fácil identificação, desde que devidamente comprovada;

IV - Quando a conduta praticada seja decorrente da apresentação de documentação que não atendeu às exigências do edital, desde que reste evidenciado equívoco em seu encaminhamento e ausência de dolo.

17.8. As penalidades de multa previstas no edital, também serão minoradas na forma prevista neste termo.

17.9. A penalidade prevista no inciso I do subitem 13.1 será afastada quando ocorrer a entrega da documentação fora dos prazos estabelecidos, desde que não tenha acarretado prejuízos à Administração, observando-se ainda, cumulativamente:

I - a ausência de dolo na conduta;

II - que o eventual atraso no cumprimento dos prazos não seja superior a sua quarta parte;

III - não tenha ocorrido nenhuma solicitação de prorrogação dos prazos;

IV - que o licitante faltoso não tenha sofrido registro de penalidade imposta pela Administração Pública Direta ou Indireta do Município de Caruaru em decorrência da prática de qualquer das condutas tipificadas na presente

norma em procedimentos licitatórios ou contratações ocorridos nos 12 (doze) meses que antecederam o fato em razão do qual será aplicada a penalidade.

17.10. Havendo indícios de prática de infração administrativa tipificada pela Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013 (Lei Anticorrupção) como ato lesivo à administração pública nacional ou estrangeira, cópias do processo administrativo necessárias à apuração da responsabilidade da empresa deverão ser remetidas à autoridade competente para apuração da conduta típica em questão.

17.11. Nenhuma penalidade será aplicada sem o devido Processo Administrativo de Aplicação de Penalidade - PAAP, que assegurará o contraditório e a ampla defesa ao fornecedor, observando-se o procedimento previsto na Lei nº 14.133/2021.

18. DAS CONDIÇÕES GERAIS

18.1. DA VIGÊNCIA EM CASO DE ALIENAÇÃO DO IMÓVEL – O contrato obrigará o LOCADOR e LOCATÁRIA e todos os seus sucessores a título singular ou universal, continuando em vigor ainda que o imóvel seja transferido a terceiros. Com vistas ao exercício pela LOCATÁRIA de seu direito, obriga-se ao LOCADOR a fazer constar a existência do presente contrato em qualquer instrumento que venha a firmar, tendo por objeto o imóvel locado, com expressa manifestação do conhecimento e concordância de suas cláusulas, pela outra parte.

18.2. IMPEDIMENTOS À UTILIZAÇÃO DO IMÓVEL – No caso de incêndio ou na ocorrência de qualquer outro motivo de força maior, que impeça a utilização total ou parcial do imóvel locado, por parte da LOCATÁRIA, está poderá, alternativamente:

- a) considerar suspensas, no todo ou em parte, as obrigações do contrato, obrigando-se o LOCADOR a prorrogar o prazo da locação pelo tempo equivalente à realização das obras de restauração ou pelo tempo correspondente ao impedimento de uso;
- b) considerar rescindido o contrato sem qualquer direito a indenização ao LOCADOR.

18.3. A LOCATÁRIA permanece com os encargos contratuais no caso de incêndio culposo ou qualquer ocorrência causada pela LOCATÁRIA.

18.4. DAS BENFEITORIAS – A LOCATÁRIA poderá realizar benfeitorias no imóvel locado, com vistas à sua melhor utilização, sendo-lhe facultado levantar, a qualquer tempo, aquelas cuja retirada se possa fazer sem prejuízo para o imóvel.

18.5. É obrigatório para a LOCATÁRIA, aviso prévio ao LOCADOR, sua ciência e autorização previamente a realização de benfeitorias.

18.6. Verificado o início do prazo da locação, poderá a LOCATÁRIA, às suas expensas, desde que mantenha adequadas e em perfeitas condições de uso as instalações já existentes no imóvel e implementadas pelo LOCADOR, efetuar e executar benfeitorias no bem, essenciais ao desenvolvimento de suas atividades desde que não venham a afetar-lhe a estrutura e solidez. Assim, as benfeitorias que vierem a importar em qualquer necessidade de alteração na estrutura do imóvel, somente poderão ser implementadas pela LOCATÁRIA mediante prévia e expressa autorização do LOCADOR.

18.7. Todos e quaisquer investimentos e benfeitorias realizadas pela LOCATÁRIA para melhor adequação às suas atividades, serão incorporadas ao empreendimento apenas até o final da vigência do prazo de locação, sem direito a indenização, retenção ou restituição pelas benfeitorias realizadas.

18.8. As benfeitorias voluptuárias também poderão ser livremente realizadas pela LOCATÁRIA, às suas expensas, e não serão indenizáveis, podendo ser levantadas pela LOCATÁRIA finda a vigência do contrato e desde que suas retiradas não afetem a estrutura, o desempenho e a substância do imóvel.

18.9. A LOCATÁRIA fica autorizada a colocar no local do empreendimento placas, totens, cartazes luminosos ou quaisquer inscrições, sempre observadas as licenças ou autorizações oficiais competentes.

18.10. DO DIREITO DE PREFERÊNCIA – Nos termos do art. 27 da Lei nº 8.245/91, no caso de venda, promessa de compra e venda, cessão ou promessa de cessão de direito ou dação em pagamento, a LOCATÁRIA terá preferência para adquirir o imóvel locado, em igualdade de condições com terceiros, devendo a LOCADORA dar-lhe conhecimento do negócio mediante notificação judicial, extrajudicial ou outro meio de ciência inequívoca.

18.11. O direito de preferência da LOCATÁRIA caducará se não manifestado de maneira expressa no prazo de 30 (trinta) dias.

18.12. A LOCATÁRIA, preterida no seu direito de preferência, poderá reclamar o alienante perdas e danos.

18.13. Os casos omissos reger-se-ão pelas disposições contidas na Lei Federal nº 8.245/1993 e, subsidiariamente, na Lei Federal nº 14.133/21, nas demais normas estaduais aplicáveis e nas normas e princípios gerais dos contratos.

18.14. Fica eleito o Foro da Comarca de Caruaru para discussões de litígios decorrentes do objeto desta contratação, obedecidos os termos do art. 92, §1º, da Lei 14.133, de 2021.

18.15. Fazem parte deste Termo de Referência:

ANEXO I	Proposta do Locador.
ANEXO II	Laudo de Avaliação - SEFAZ.
ANEXO III	Termo de Ciência e Responsabilidade do Servidor Designado

Caruaru (PE), 09 de maio de 2025.

David dos Santos Oliveira
Gerente Geral da Atenção Básica

Antônio Gonçalves da Silva Neto
Gerência de Análise de Processos e Gestão de Contratos

Virginia Silva Bezerra
Gerência Geral de Gestão



CARUARU
PREFEITURA

ANEXO I - PROPOSTA DO LOCADOR

PROPOSTA

Venho por meio deste, manifestar meu interesse na locação do imóvel de minha propriedade, localizada Rua João Carneiro da Silva nº 22A, VASSOURAS,

Para tanto, apresento proposta de locação de prazo de 12 (doze) meses, podendo ser renovado, com aluguel mensal de R\$ 2.200.

Felipe Tabosa de Albuquerque

Data: 30/04/25

ANEXO II - LAUDO DE AVALIAÇÃO - SEFAZ



**LAUDO DE AVALIAÇÃO - COMPLETO
(IMÓVEL COMERCIAL - VASSOURAL)**

1. INTERESSADO

Este trabalho foi realizado por solicitação da **Prefeitura Municipal de Caruaru, Secretária da Fazenda – SEFAZ**. Memorando 14.285/2024.

2. PROPRIETÁRIO

3. OBJETIVO

3.1. Avaliar Imóvel

O presente trabalho tem como objetivo avaliar um imóvel tipo: Casa Residencial, visando encontrar o **possível valor de Aluguel do Imóvel**, quando comparado com os demais imóveis próximos ofertados, evitando assim valores excessivos, fora de mercado.

3.2. Fornece Consciência Situacional

A consciência que temos do contexto imediato: **percepção e a compreensão** das variáveis que são importantes, em um mercado, é chamada de consciência situacional. Quanto mais o profissional tem **percepção e a compreensão** de como está funcionando o mercado, maior é a sua **consciência situacional**.

4. METODOLOGIA UTILIZADA

Método comparativo de dados do mercado com tratamento estatístico adequado, utilizando-se de diversas fontes de informação que viabilizam a metodologia científica (inferência estatística através da regressão linear), figurando como variável independente os diversos fatores que influenciam na formação do valor de locação do imóvel.





5. GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO / PRECISÃO (Anexo I)

Grau de Fundamentação de um trabalho está relacionado ao aprofundamento do trabalho de avaliação, com o envolvimento do avaliador na seleção da metodologia em razão da confiabilidade, quantidade, qualidade e natureza do imóvel pesquisado.

Grau de Precisão de um trabalho será determinado quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação, dependendo do resultado do tratamento estatístico dispensado a amostra utilizada no trabalho.

6. PRESSUPOSTOS & SISTEMÁTICA DE TRABALHO

1. Visita a região onde se localiza o imóvel com a finalidade de identificar a infraestrutura urbana e serviços existentes;
2. Vistoria ao imóvel avaliando com o objetivo de conhecer sua localização e características;
3. Pesquisa de preços de imóveis ofertados ou comercializados, possuidores de parâmetros semelhantes ao bem avaliando; (fontes: banco de dados, imobiliárias, corretores, anúncios de jornais etc.);
4. Contextualização do imóvel dentro da respectiva região;
5. Será considerado pelo avaliador que todos os dados obtidos, tanto as informações prestadas por terceiros, assim como os documentos apresentados são legítimos;
6. Não foram feitas averiguações a respeito de restrições ao direito de propriedade ou de quaisquer ônus que pesem sobre o imóvel avaliando;
7. Norma Brasileira para avaliação de Bens - **NBR 14.653, da ABNT**;
8. Publicações especializadas em Engenharia de Avaliações.





6.1. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

Para a elaboração deste laudo, foram utilizados 82 (oitenta e dois) dados de valores de oferta de venda, coletadas entre o mês de Julho e o mês de Agosto de 2023, de diversos imóveis com características semelhantes. Foram considerados dados nos bairros Boa Vista, Caiuca, Divinópolis, Kennedy, Maria Auxiliadora, Cidade Alta, Indianópolis, Luiz Gonzaga, Nova Caruaru, Pinheirópolis, São José, Mauricio de Nassau e Universitário, Nossa Senhora das Dores, Petrópolis, Salgado, São Francisco, Rendeiras, Cidade Jardim e Vassoural.

O modelo desta avaliação, obteve uma amplitude em torno do valor médio de 10,85%, para um nível de confiança de 80%, atingindo por tanto um percentual inferior a 30%, encerrando-se dessa forma uma Precisão de grau III.

Em relação ao grau de fundamentação, este modelo, em relação a tabela de fundamentação obteve um total de 14 pontos, se enquadrando em Grau II de Fundamentação.

- Grau de Fundamentação: Grau II
- Grau de Precisão: Grau III

7. VISTORIA

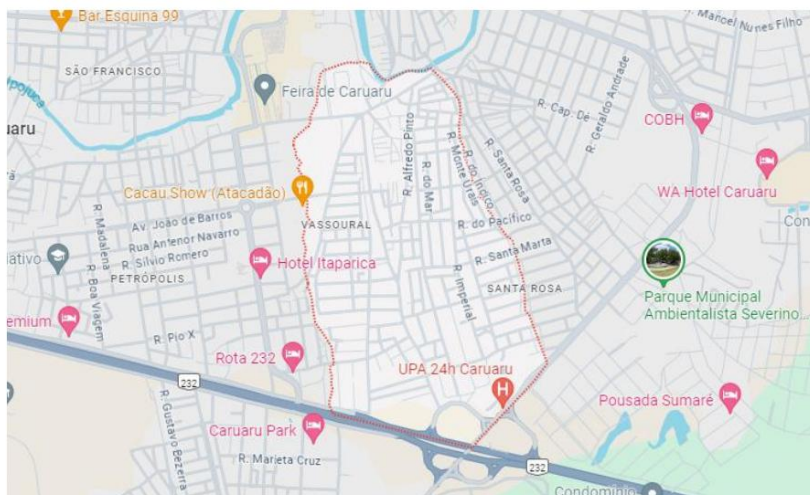
7.1. Descrição da Região

Caruaru é um município brasileiro do estado de Pernambuco, situado na região nordeste do país. Pertence à Mesorregião do Agreste Pernambucano. A sua população, segundo as estimativas do IBGE em 2019 é de 361.118 habitantes, sendo a mais populosa cidade do interior pernambucano e a terceira mais populosa do interior nordestino, atrás apenas de Feira de Santana e Campina Grande. O município localiza-se a oeste da capital do estado, distando desta cerca de 130 km. Ocupa uma área de 920,611 km², sendo que 80,561 km² estão em perímetro urbano e os 840,05 km² restantes formam a zona rural.





7.2. Bairro Vassoural



8. OBJETO DA AVALIAÇÃO

A presente avaliação se refere a um imóvel localizado na Rua João Cordeiro de Souza, Nº 22, no bairro do Vassoural. De acordo com cadastro imobiliário disponibilizado pela PMC o imóvel conta com uma área construída de 265,00 m2.





8.2. Planejamento da Pesquisa – Estudo da Amostra

No planejamento de uma pesquisa, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de mercado de imóveis com características, tanto quanto possível, semelhantes às do avaliando, usando-se toda a evidência disponível. Esta etapa – que envolve estrutura e estratégia da pesquisa – deve iniciar-se pela caracterização e delimitação do mercado em análise, com o auxílio de teorias e conceitos existentes ou hipóteses advindas de experiências adquiridas pelo avaliador sobre a formação do valor.

Na estrutura da pesquisa são eleitas as variáveis que, em princípio, são relevantes para explicar a tendência de formação de valor e estabelecidas as supostas relações entre si e com a variável dependente.

A estratégia de pesquisa refere-se à abrangência da amostragem e às técnicas a serem utilizadas na coleta e análise dos dados, como a seleção e abordagem de fontes de informação, bem como a escolha do tipo de análise (quantitativa ou qualitativa) e a elaboração dos respectivos instrumentos para a coleta de dados (fichas, planilhas, roteiros de entrevistas, entre outros).

É comum que o experimentalista ache que alguns valores medidos em um certo experimento extrapolam a tendência dominante. Estes valores podem ser, de fato, medições erradas, como podem também representar certo fenômeno físico de

interesse. Por este motivo, estes valores que fogem à tendência dominante não podem ser descartados sem recorrer a critério consistente para sua eliminação. Sejam n medições de uma grandeza, onde n é grande, de modo que os resultados seguem uma distribuição Gaussiana. Como já vimos, esta distribuição fornece a probabilidade de que um dado valor medido esteja desviado de um certo valor da média esperada. Não se pode esperar probabilidade menor que $1/n$. Assim, se a probabilidade para o desvio de um certo valor medido é menor que $1/n$, pode-se qualificá-lo para ser eliminado do conjunto de dados. Na realidade, testes mais restritivos são aplicados para eventualmente eliminar valores medidos.



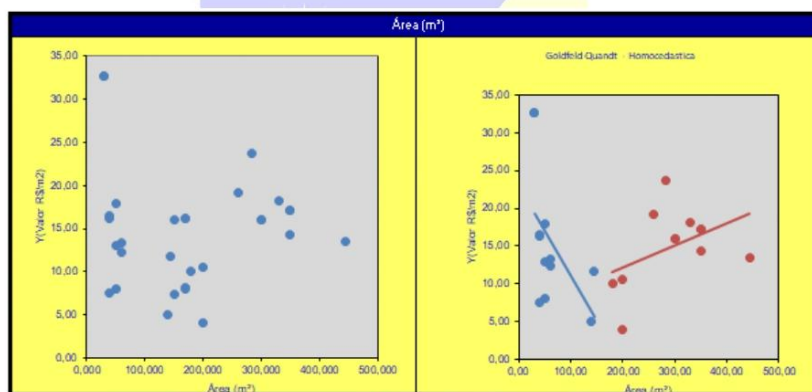


8.4. DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS DO MODELO:

Para a composição do modelo foram inicialmente testadas, 4 (quatro) variáveis independentes, considerando como variável Dependente o Valor Unitário (R\$/m²), incluindo à edição de dados, apenas como variável de orientação o Valor Total, este não foi considerado no cálculo. Não foram utilizadas variáveis chave como; Oferta e Transação pois só foram coletados dados de oferta.

8.5. Variáveis Utilizadas

a. **Y (Variável dependente):** Traduz o valor de desapropriação **Valor R\$;**



b. **A (Variável Independente):** Reflete a área em m²:

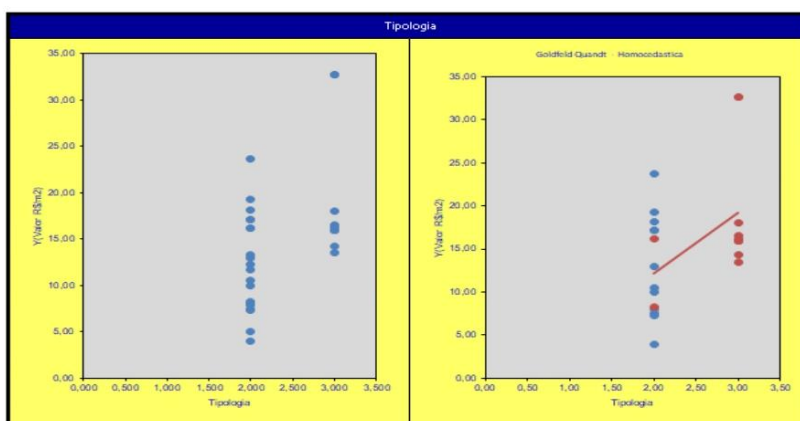
c. **B (Variável Independente):** Código Alocado que reflete a Tipologia do imóvel:

- 1 – Residencial;
- 2 – Galpão / prédio;
- 3 - Comercial



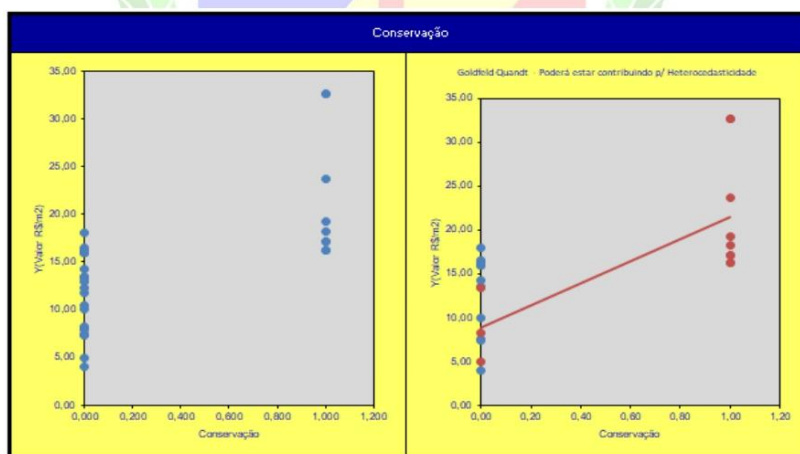


4.



d. **C (Variável Independente):** Variável Dicotômica, que reflete o estado de conservação aparente do imóvel:

1. 0 – Estado ruim;
2. 1 – Bom.



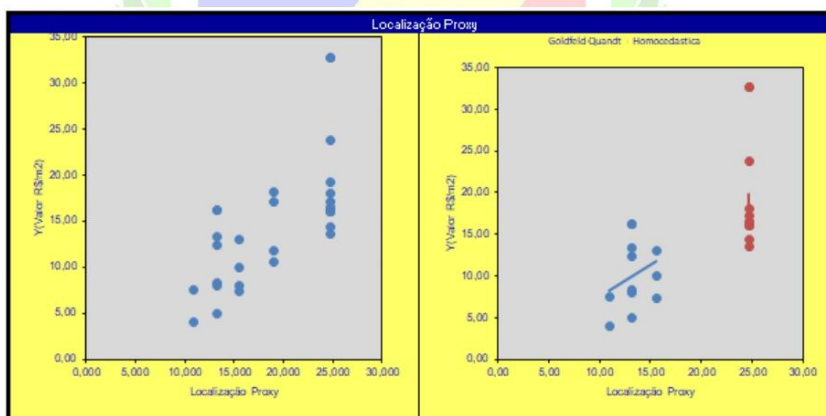
e. **D (Variável Independente):** Variável Proxy que traduz a localização do imóvel.

1. 8,87 – Boa Vista;
2. 9,73 – Caiuca;
3. 7,14 – Cidade Alta;





4. 9,22 – Divinópolis;
5. 15,36 – Indianópolis;
6. 8,34 – Kennedy
7. 13,71 – Luiz Gonzaga
8. 16,14 – M. de Nassau;
9. 10,94 - Maria Aux.
10. 15,57 - Nossa Senhora das Dores
11. 12,09 - Nova Caruaru
12. 13,22 - Petropolis
13. 8,23 - Salgado
14. 9,28 - São Francisco
15. 18,96 - Universitario
16. 6,30 - Rendeiras
17. 9,60 - Cidade Jardim
18. 9,63 - Vassoural





9. TRATAMENTO ESTATÍSTICO E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS

Relatório Estatístico - Regressão Linear

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	João Lucas
Modelo:	Modelo Aluguel
Data do modelo:	
Tipologia:	

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	7
Variáveis utilizadas no modelo:	5
Total de dados:	121
Dados utilizados no modelo:	82

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	Sim
Valor Total	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
Area privativa	Númerica	Quantitativa	Area privativa da unidade medida em m²	Sim
Tipologia	Númerica	Qualitativa (Códigos Alocados)		Sim
Estado de Consevação	Númerica	Dicotomica		Sim
Localização	Númerica	Proxy		Sim
BWC	Númerica	Quantitativa		Não
Quartos	Númerica	Quantitativa		Não
Valor unitário	Númerica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (m²)	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Area privativa	25,00	2.275,20	2.250,20	239,61
Tipologia	1,00	3,00	2,00	1,49
Estado de Consevação	0,00	1,00	1,00	0,52
Localização	3,57	24,69	21,12	14,18
Valor unitário	3,57	42,86	39,29	13,28





5) COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,8652621 / 0,8678491
Coeficiente de determinação:	0,7486785
Fisher - Snedecor:	57,35
Significância do modelo (%):	0,00

6) NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	63%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	89%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	97%

7) OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	2
% de outliers:	2,44%

8) ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	12,836	4	3,209	57,345
Não Explicada	4,309	77	0,056	
Total	17,145	81		

9) EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:

$\ln(\text{Valor unitário}) = +2,08334688 - 0,06658720845 * \ln(\text{Área privativa}) - 0,3004910373 / \text{Tipologia} + 0,4633180144 * \text{Estado de Conservação} + 0,05114637539 * \text{Localização}$

• FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):

$\text{Valor unitário} = +7,594224465 * e^{(-0,06658720845 * \ln(\text{Área privativa}) * e^{(-0,3004910373 / \text{Tipologia}) * e^{(+0,4633180144 * \text{Estado de Conservação}) * e^{(+0,05114637539 * \text{Localização})}}$

• FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):

$\text{Valor unitário} = +8,031303796 * e^{(-0,06658720845 * \ln(\text{Área privativa}) * e^{(-0,3004910373 / \text{Tipologia}) * e^{(+0,4633180144 * \text{Estado de Conservação}) * e^{(+0,05114637539 * \text{Localização})}}$





• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):**

Valor unitário = $+8,259188275 * e^{(-0,06658720845 * \ln(\text{Area privativa}) * e^{(-0,3004910373 / \text{Tipologia}) * e^{(+0,4633180144 * \text{Estado de Conservação}) * e^{(+0,05114637539 * \text{Localização})}}$

10) **TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Area privativa	ln(x)	-2,29	2,48
Tipologia	1/x	-2,56	1,25
Estado de Conservação	x	8,64	0,00
Localização	x	9,95	0,00
Valor unitário	ln(y)	8,83	0,00

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Area privativa	x1	0,00	-0,37	0,00	0,03	-0,05
Tipologia	x2	-0,37	0,00	0,19	-0,45	-0,32
Estado de Conservação	x3	0,00	0,19	0,00	-0,04	0,45
Localização	x4	0,03	-0,45	-0,04	0,00	0,71
Valor unitário	y	-0,05	-0,32	0,45	0,71	0,00

12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	y
Area privativa	x1	0,00	0,45	0,24	0,08	0,25
Tipologia	x2	0,45	0,00	0,35	0,09	0,28
Estado de Conservação	x3	0,24	0,35	0,00	0,49	0,70
Localização	x4	0,08	0,09	0,49	0,00	0,75
Valor unitário	y	0,25	0,28	0,70	0,75	0,00

13) **TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK**

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	2,38	2,53	-0,15	-6,0923%	-0,613546	0,00287100
2	2,08	2,32	-0,24	-11,5705%	-1,017101	0,00985600
3	1,70	1,88	-0,18	-10,4987%	-0,756589	0,00574400
4	1,87	1,93	-0,06	-3,1027%	-0,245509	0,00052600
5	2,30	2,39	-0,09	-3,9352%	-0,383045	0,01067000
6	2,44	2,42	0,02	0,7920%	0,081565	0,00005600
7	2,59	2,43	0,16	6,2859%	0,688233	0,00432200
9	2,30	2,07	0,24	10,2672%	0,999386	0,01601100
11	2,17	2,45	-0,28	-13,0466%	-1,196280	0,01023200
12	2,40	1,92	0,48	20,0643%	2,033079	0,14973900





Prefeitura Municipal de Caruaru
Secretaria da Fazenda - SEFAZ



15	2,50	2,56	-0,06	-2,5291%	-0,266911	0,00047100
18	2,77	2,46	0,32	11,3733%	1,333027	0,01760600
19	1,81	2,00	-0,18	-10,1414%	-0,776635	0,00645400
20	2,01	1,96	0,05	2,5939%	0,220939	0,00042900
21	1,98	1,99	0,00	-0,1932%	-0,016199	0,00000300
22	2,20	2,60	-0,40	-18,2013%	-1,690605	0,01946700
25	2,04	2,20	-0,16	-7,6772%	-0,662033	0,00351200
27	2,71	2,60	0,11	4,0953%	0,468820	0,00149700
28	2,21	2,28	-0,07	-3,1966%	-0,298255	0,00078800
29	3,03	2,77	0,26	8,4801%	1,086070	0,02309500
30	3,00	2,78	0,21	7,1140%	0,900909	0,01612200
31	2,59	2,31	0,28	10,9211%	1,195736	0,02124400
32	1,28	1,74	-0,46	-35,7330%	-1,939105	0,04639300
33	2,12	2,23	-0,11	-5,3243%	-0,477132	0,00237300
35	2,48	2,41	0,07	2,9242%	0,307169	0,00102400
37	1,95	1,90	0,05	2,3750%	0,195371	0,00092100
39	2,75	2,56	0,20	7,1514%	0,832657	0,00707500
40	2,92	2,67	0,25	8,5489%	1,053676	0,01634700
42	2,96	3,14	-0,18	-6,1640%	-0,770371	0,01708500
43	2,84	3,12	-0,28	-9,7662%	-1,173081	0,04497800
44	3,16	3,13	0,03	0,9843%	0,131660	0,00051600
45	2,93	3,18	-0,25	-8,4873%	-1,050134	0,02664700
48	3,49	3,48	0,00	0,1041%	0,015338	0,00001000
49	2,77	2,87	-0,09	-3,3759%	-0,395676	0,00275000
50	2,66	2,86	-0,20	-7,3833%	-0,830093	0,01251300
52	2,80	3,00	-0,20	-7,0271%	-0,832760	0,01989400
54	2,60	2,84	-0,24	-9,0901%	-1,000409	0,01949400
55	2,79	3,00	-0,21	-7,6132%	-0,897301	0,02309800
56	2,89	2,99	-0,10	-3,2911%	-0,402123	0,00412300
57	3,76	3,43	0,33	8,8221%	1,401481	0,05295100
60	2,77	2,87	-0,09	-3,3759%	-0,395676	0,00275000
61	3,49	3,48	0,00	0,1041%	0,015338	0,00001000
62	2,77	2,91	-0,14	-5,0406%	-0,590787	0,00604900
63	2,01	2,10	-0,08	-4,0628%	-0,346057	0,00130400
65	2,38	2,53	-0,15	-6,3285%	-0,637329	0,00307400
67	2,30	2,23	0,07	3,0038%	0,292382	0,00091500
70	2,56	2,32	0,25	9,6000%	1,040916	0,01092900
71	2,91	2,35	0,56	19,1096%	2,349591	0,07319700
73	2,08	2,32	-0,24	-11,5066%	-1,011483	0,01032000
75	2,53	2,51	0,01	0,5541%	0,059163	0,00002300
76	2,67	2,52	0,15	5,5905%	0,631157	0,00242200
77	2,16	2,07	0,10	4,5777%	0,418860	0,00145800
78	2,37	2,12	0,25	10,6638%	1,068912	0,00914900
79	2,44	2,05	0,39	16,1292%	1,665277	0,02597400
80	2,54	2,52	0,01	0,5830%	0,062575	0,00010300
81	2,88	2,61	0,27	9,3845%	1,141770	0,01839900
82	1,78	2,15	-0,37	-20,7984%	-1,562055	0,02912800
83	2,12	2,16	-0,04	-1,8708%	-0,167649	0,00031200
84	2,91	2,63	0,27	9,4054%	1,156422	0,01757000
85	2,78	2,58	0,20	7,3075%	0,859945	0,00452500
86	2,07	2,12	-0,05	-2,1777%	-0,190733	0,00032400
90	2,59	2,19	0,40	15,5843%	1,706305	0,02471200



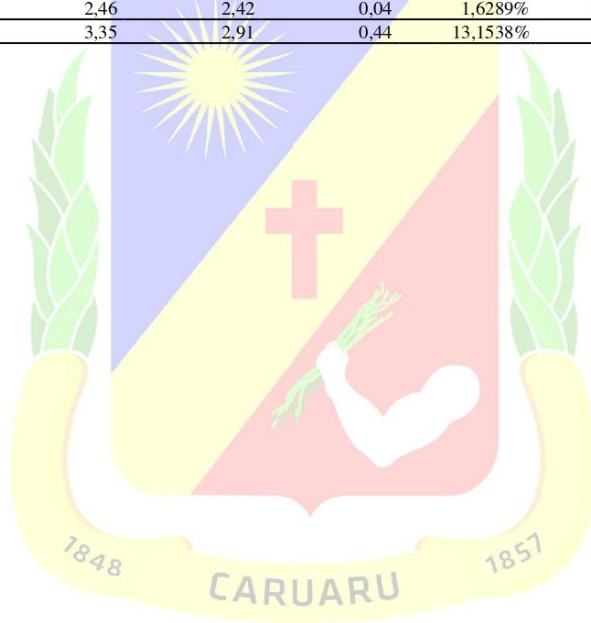


CARUARU
PREFEITURA

Prefeitura Municipal de Caruaru
Secretaria da Fazenda - SEFAZ



92	2,17	2,14	0,03	1,4709%	0,134876	0,00037600
93	2,39	2,64	-0,25	-10,4454%	-1,056398	0,01670700
94	2,78	2,58	0,20	7,3075%	0,859945	0,00452500
98	2,30	2,47	-0,16	-7,1006%	-0,691156	0,00403100
103	2,30	2,47	-0,16	-7,1006%	-0,691156	0,00403100
104	2,15	2,47	-0,31	-14,5888%	-1,328457	0,01521700
105	2,12	2,47	-0,35	-16,3321%	-1,463580	0,01807600
106	2,30	2,00	0,30	13,0210%	1,267439	0,01509700
108	2,20	2,01	0,18	8,3210%	0,772887	0,00614200
109	2,30	2,42	-0,12	-5,0739%	-0,493883	0,00158800
110	1,95	2,01	-0,07	-3,5193%	-0,289500	0,00086200
111	2,20	2,43	-0,23	-10,6649%	-0,990597	0,00656900
112	2,20	2,48	-0,28	-12,7655%	-1,185708	0,01341200
114	1,27	1,68	-0,41	-31,9756%	-1,720141	0,10030400
115	2,90	2,83	0,07	2,4328%	0,298273	0,00138300
116	3,35	2,91	0,44	13,1538%	1,862730	0,03371400
117	2,84	2,83	0,02	0,5479%	0,065816	0,00007000
118	2,35	2,40	-0,05	-2,0590%	-0,204669	0,00067400
119	2,46	2,42	0,04	1,6289%	0,169484	0,00040700
121	3,35	2,91	0,44	13,1538%	1,862730	0,03371400



Página. 13- 31 Engº. João Lucas B.

Assinado por 1 pessoa: JOÃO LUCAS SILVA DO REGO BARROS
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://caruaru.1doc.com.br/verificacao/16B6-B280-BD0B-8948> e informe o código 16B6-B280-BD0B-8948





14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

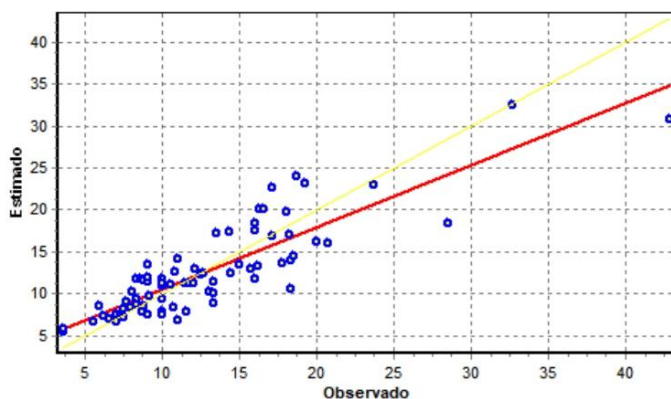
Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3



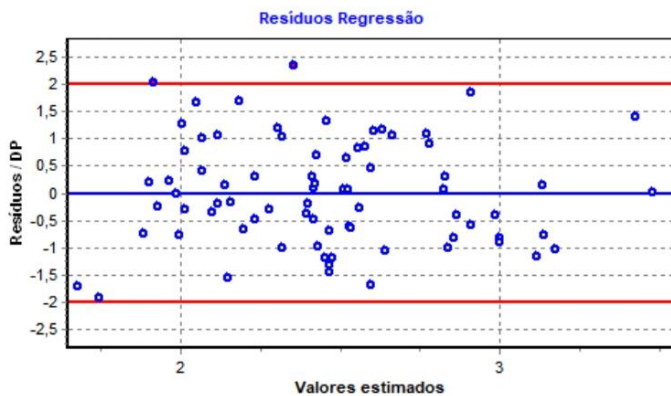


15) **GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:**

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

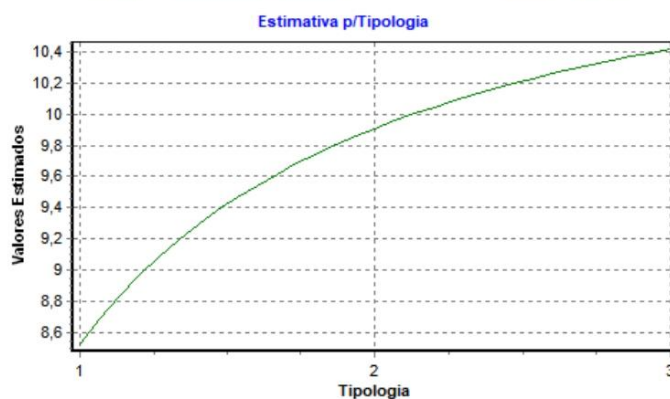
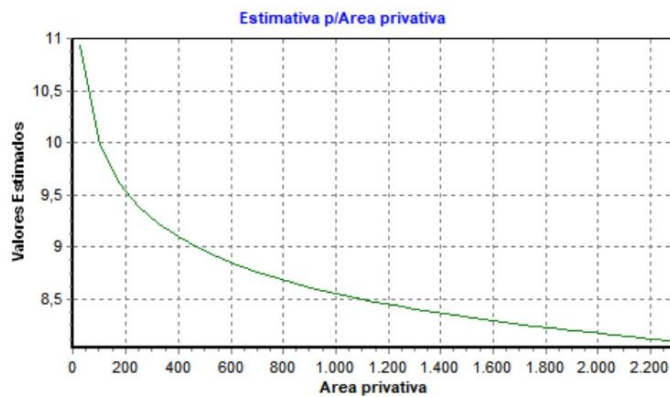


Resíduos da Regressão Linear





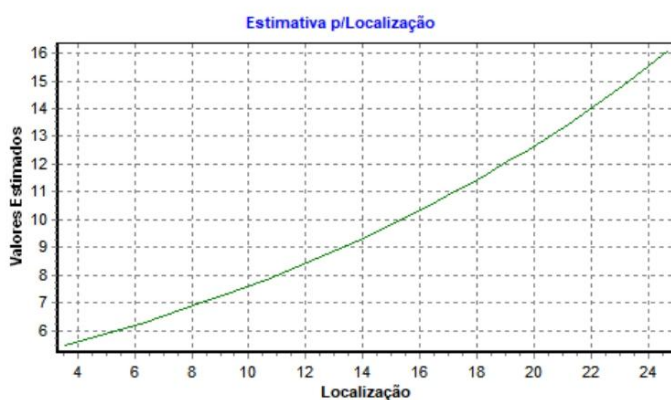
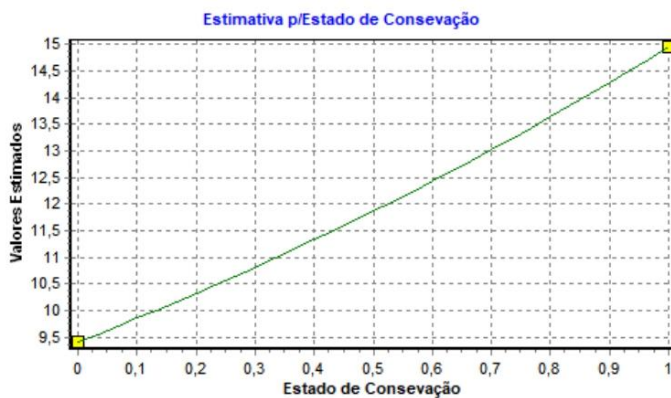
16) **GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:**





CARUARU
PREFEITURA

Prefeitura Municipal de Caruaru
Secretaria da Fazenda - SEFAZ





17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Endereço	Bairro	Valor Total
1		Rua Manoel José da Silva	Alto do Moura	650
2		Rua Nazaré da Mata	Boa Vista	2400
3		Rua Sertânia	Boa Vista	1100
4		Avenida Caruaru	Boa Vista	650
5		Rua do Cedro	Boa Vista	1000
6		Rua Vertentes	Boa Vista	800
7		Rua Macaparana	Boa Vista	800
8	*	Rua Parnamirim	Boa Vista	1100
9		Rua Olímpio Magalhães	Caiuca	250
10	*		Caiuca	550
11		Rua Frei Ricardo do Pilar, 387	Caiuca	700
12		Avenida Campina Grande, 1	Caiuca	25000
13	*	Avenida Presidente Castelo Branco	Cidade Alta	700
14	*		Cidade Alta	750
15			Cidade Alta	850
16	*	Rua Santa Fé	Cidade Alta	400
17	*	Rua Entre Rios (conj. Res. Adalgisa Nunes)	Cidade Alta	1000
18		Rua General Izidório Lopes	Divinópolis	800
19		Avenida Brasília	Divinópolis	300
20		RUA SOCIÓLOGO HERFIL	Divinópolis	600
21		Loteamento Andorinha	Divinópolis	400
22		Avenida Edvaldo Bastos de Oliveira	Indianópolis	1800
23	*	Avenida José Rodrigues de Jesus - lado ímpar	Indianópolis	7000
24	*	Rua Capitão Dé	Indianópolis	1700
25		Rua Lenilson de Araújo Melo	Indianópolis	600
26	*	Rua Maximiniana Maria da Conceição	Indianópolis	2000
27		Rua Argemiro Quintino Alves	Indianópolis	3000
28			Indianópolis	2000
29		Avenida Serena, 18	Indianópolis	6000
30		Avenida José Rodrigues de Jesus, 152	Indianópolis	5000





Prefeitura Municipal de Caruaru
Secretaria da Fazenda - SEFAZ



31		Rua Euclides da Cunha, 121	Indianopolis	4000
32		Residencial Mandacaru	Jardim Panorama	650
33		Rua Jose Alves de Oliveira	Jardim Panorama	1000
34	*		Kennedy	1100
35		Rua Ametista, 18	Kennedy	600
36	*	Rua Antônio Hermínio de Albuquerque	Kennedy	650
37		Avenida Leão Dourado	Kennedy	7000
38	*		Kennedy	1500
39		Rodovia PE-95 - até Km 80,010 - lado ímpar	Luiz Gonzaga	5500
40		Avenida Asa Branca, 1	Luiz Gonzaga	12000
41	*	Avenida Campina Grande,	Luiz Gonzaga	2500
42		Rua Aspigueta Navarro	M. de Nassau	5000
43		Avenida Oswaldo Cruz	M. de Nassau	6000
44		Rua General Dionísio Cerqueira Porto	M. de Nassau	6700
45		Rua Antenor Simões Rodrigues, 179	M. de Nassau	2800
46	*	Rua José Mavíael de Oliveira	M. de Nassau	1400
47	*	Rua João Cordeiro de Silva	M. de Nassau	400
48		Avenida Rui Barbosa, 298	M. de Nassau	980
49		Rua Tenente Antônio João, 58	M. de Nassau	4800
50			M. de Nassau	5000
51	*	Avenida Agamenon Magalhães, 548	M. de Nassau	1000
52		Avenida Rui Barbosa, 48	M. de Nassau	660
53	*	Avenida Dom Bosco, 159	M. de Nassau	12000
54		Rua Visconde Deinhauma	M. de Nassau	6000
55		rua silvni macedo	M. de Nassau	650
56		Avenida Rui Barbosa, 298	M. de Nassau	900
57		Rua Francisco Joaquim	M. de Nassau	3000
58	*		M. de Nassau	14000
59	*	Rua Francisco Joaquim, nº 83	M. de Nassau	550
60		Rua Tenente Antônio João, 58	M. de Nassau	4800
61		Avenida Rui Barbosa, 298	M. de Nassau	980
62		Rua Joaquim Tabosa, 302	M. de Nassau	2400
63		Rua José Claudino de	Maria Auxiliadora	300





Prefeitura Municipal de Caruaru
Secretaria da Fazenda - SEFAZ



		Macêdo		
64	*	Residencial Victoria	Maria Auxiliadora	800
65		Proximo a Avenida Caruaru	Maria Auxiliadora	650
66	*	Rua do Cedro	Maria Auxiliadora	3000
67		Avenida Presidente Café Filho, 432	N. Senhoras das Dores	1800
68	*		N. Senhoras das Dores	14000
69	*	Rua Presidente Afonso Pena	N. Senhoras das Dores	1100
70		Rua Três de Maio	N. Senhoras das Dores	650
71		Rua Joaquim de Melo, 68	N. Senhoras das Dores	550
72	*	Rua Djalma Dutra, 150	N. Senhoras das Dores	2500
73		Rua Presidente Afonso Pena	N. Senhoras das Dores	400
74	*	Rua Vigário Freire	N. Senhoras das Dores	25000
75		Avenida Panamericana	Nova Caruaru	2500
76		Avenida Panamericana	Nova Caruaru	2500
77		Avenida Panamericana	Nova Caruaru	1350
78		Rua Carmópolis	Nova Caruaru	750
79		Avenida Projetada, 01	Nova Caruaru	2300
80		Avenida Projetada 01	Nova Caruaru	20000
81		Avenida Cruzeiro do Sul, 1	Nova Caruaru	8000
82		Avenida Transcontinental, 34	Nova Caruaru	2600
83		Avenida Lions Club, 2085	Nova Caruaru	3000
84		Avenida Projetada 01, 828	Nova Caruaru	5500
85		Rua José Francisco de Moraes	Petropolis	2750
86		Rua Santa Maria Goreth	Petropolis	1350
87	*	Rua Pio X,	Petropolis	750
88	*	Avenida Lupércio Bezerra	Petropolis	4000
89	*	Rua Belém do Pará	Petropolis	700
90		Rua Pio X	Petropolis	800
91	*	Rua Alzira Vidal de Oliveira	Petropolis	1400
92		Rodovia BR-232	Petropolis	10500
93		Rua Costa Carvalho, 248	Petropolis	7000
94		Rua José Francisco de Moraes, 90	Petropolis	2750
95	*	Rua Lima e Silva, 02	Pinheirópolis	25000
96	*	Rua José Miguel da Costa	Rendeiras	550
97	*	Rua Tupy	Salgado	1300
98		Rua da Boa Vista	Salgado	600
99	*	Rua Mário Sete	Salgado	800
100	*		Salgado	650





Prefeitura Municipal de Caruaru
Secretaria da Fazenda - SEFAZ



101	*	Rua Tenente Odilon Pereira Leite	Salgado	450
102	*	Rua Cícero Cassimiro da Silva	Salgado	350
103		Rua da Boa Vista	Salgado	600
104		R. Gen. Estilac Leal	Salgado	500
105		Rua Doutor Pedro Eustáquio Vieira	Salgado	500
106		Rua Tupy	Salgado	600
107	*	Rua Marechal Deodoro	São Francisco	700
108		Rua Paulo Afonso	São Francisco	450
109		Rua Maria Celestina de Queiroz	São Francisco	1200
110		Rua Heráclito Ramos	São Francisco	350
111		Rua Deputado José Bezerra Alves	São Francisco	900
112		Rua Paulo Afonso	São Francisco	450
113	*	Rua Marechal Deodoro	São Francisco	700
114			São José	2500
115		Alameda Gercino Tabosa	Universitário	6000
116		Avenida Ceará	Universitário	2850
117		Alameda Gercino Tabosa	Universitário	6000
118		Rua Antônio Apolônio Oliveira	Universitário	2100
119		Avenida Suécia	Universitário	1700
120	*	Rua Antônio Apolônio Oliveira, 194	Universitário	6000
121		Avenida Ceará, 350	Universitário	2850





Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Area privativa	Tipologia	Estado de Consevação	Localização	BWC	Quartos	Valor unitário
1		60,00	1,00	1,00	10,83	1,00	2,00	10,83
2		300,00	1,00	1,00	8,87	3,00	2,00	8,00
3		200,00	1,00	0,00	8,87	2,00	4,00	5,50
4		100,00	1,00	0,00	8,87	1,00	2,00	6,50
5		100,00	1,00	1,00	8,87	2,00	3,00	10,00
6		70,00	1,00	1,00	8,87	2,00	3,00	11,43
7		60,00	1,00	1,00	8,87	1,00	2,00	13,33
8	*	150,00	1,00	0,00	8,87	2,00	3,00	7,33
9		25,00	1,00	0,00	9,73	1,00	1,00	10,00
10	*	60,00	1,00	0,00	9,73	1,00	2,00	9,17
11		80,00	1,00	1,00	9,73	1,00	2,00	8,75
12		2.275,20	2,00	0,00	9,73	5,00	0,00	10,99
13	*	200,00	1,00	0,00	11,66	1,00	2,00	3,50
14	*	200,00	1,00	0,00	11,66	2,00	5,00	3,75
15		70,00	1,00	1,00	11,66	2,00	3,00	12,14
16	*	69,00	1,00	0,00	11,66	1,00	2,00	5,80
17	*	95,00	1,00	1,00	11,66	1,00	3,00	10,53
18		50,00	1,00	1,00	9,22	1,00	2,00	16,00
19		49,00	1,00	0,00	9,22	1,00	2,00	6,12
20		80,00	1,00	0,00	9,22	1,00	3,00	7,50
21		55,00	1,00	0,00	9,22	1,00	2,00	7,27
22		200,00	1,00	1,00	13,76	3,00	2,00	9,00
23	*	300,00	1,00	1,00	13,76	1,00	4,00	23,33
24	*	120,00	1,00	0,00	13,76	1,00	3,00	14,17
25		78,00	1,00	0,00	13,76	1,00	2,00	7,69
26	*	380,00	1,00	0,00	13,76	3,00	5,00	5,26
27		200,00	1,00	1,00	13,76	3,00	3,00	15,00
28		220,00	2,00	0,00	13,76	0,00	0,00	9,09
29		290,00	3,00	1,00	13,76	6,00	0,00	20,69
30		250,00	3,00	1,00	13,76	2,00	4,00	20,00
31		300,00	3,00	0,00	13,76	3,00	4,00	13,33
32		180,00	1,00	0,00	5,97	1,00	2,00	3,61
33		120,00	1,00	1,00	5,97	2,00	3,00	8,33
34	*	212,00	1,00	0,00	8,34	3,00	3,00	5,19
35		50,00	1,00	1,00	8,34	1,00	2,00	12,00
36	*	80,00	1,00	0,00	8,34	1,00	2,00	8,13
37		1.000,00	2,00	0,00	8,34	1,00	0,00	7,00
38	*	160,00	2,00	1,00	8,34	2,00	0,00	9,38
39		350,00	1,00	1,00	13,71	5,00	5,00	15,71
40		650,00	2,00	1,00	13,71	0,00	0,00	18,46
41	*	360,00	2,00	0,00	13,71	1,00	0,00	6,94
42		260,00	1,00	1,00	24,69	4,00	4,00	19,23
43		350,00	1,00	1,00	24,69	4,00	4,00	17,14
44		283,00	1,00	1,00	24,69	6,00	5,00	23,67
45		150,00	1,00	1,00	24,69	3,00	3,00	18,67
46	*	200,00	1,00	0,00	24,69	3,00	3,00	7,00
47	*	60,00	1,00	0,00	24,69	1,00	2,00	6,67
48		30,00	3,00	1,00	24,69	0,00	0,00	32,67

Assinado por 3 pessoas: ANTÔNIO GONÇALVES DA SILVA NETO, DAVID DOS SANTOS OLIVEIRA e VIRGINIA SILVA BEZERRA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://caruaru.1doc.com.br/verificacao/1686-B280-BD0B-8948> e informe o código 1686-B280-BD0B-8948





Prefeitura Municipal de Caruaru
Secretaria da Fazenda - SEFAZ



49		300,00	3,00	0,00	24,69	0,00	0,00	16,00
50		350,00	3,00	0,00	24,69	0,00	0,00	14,29
51	*	10,26	3,00	1,00	24,69	0,00	0,00	97,47
52		40,00	3,00	0,00	24,69	0,00	0,00	16,50
53	*	280,00	3,00	1,00	24,69	0,00	0,00	42,86
54		444,00	3,00	0,00	24,69	0,00	0,00	13,51
55		40,00	3,00	0,00	24,69	0,00	0,00	16,25
56		50,00	3,00	0,00	24,69	0,00	0,00	18,00
57		70,00	3,00	1,00	24,69	0,00	0,00	42,86
58	*	300,00	3,00	1,00	24,69	0,00	0,00	46,67
59	*	125,00	1,00	0,00	24,69	1,00	2,00	4,40
60		300,00	3,00	0,00	24,69	4,00	5,00	16,00
61		30,00	3,00	1,00	24,69	0,00	0,00	32,67
62		150,00	3,00	0,00	24,69	4,00	3,00	16,00
63		40,00	1,00	0,00	10,94	1,00	1,00	7,50
64	*	200,00	1,00	0,00	10,94	2,00	2,00	4,00
65		60,00	1,00	1,00	10,94	1,00	2,00	10,83
66	*	140,00	1,00	1,00	10,94	2,00	3,00	21,43
67		180,00	1,00	0,00	15,57	3,00	3,00	10,00
68	*	500,00	3,00	0,00	15,57	0,00	0,00	28,00
69	*	150,00	1,00	0,00	15,57	3,00	4,00	7,33
70		50,00	1,00	0,00	15,57	1,00	3,00	13,00
71		30,00	1,00	0,00	15,57	1,00	1,00	18,33
72	*	70,00	1,00	1,00	15,57	1,00	1,00	35,71
73		50,00	1,00	0,00	15,57	1,00	2,00	8,00
74	*	6.000,00	2,00	0,00	15,57	0,00	0,00	4,17
75		200,00	1,00	1,00	12,09	3,00	4,00	12,50
76		173,00	1,00	1,00	12,09	1,00	3,00	14,45
77		155,00	1,00	0,00	12,09	3,00	2,00	8,71
78		70,00	1,00	0,00	12,09	1,00	3,00	10,71
79		200,00	1,00	0,00	12,09	5,00	4,00	11,50
80		1.578,05	2,00	1,00	12,09	3,00	0,00	12,67
81		450,00	2,00	1,00	12,09	2,00	0,00	17,78
82		440,00	2,00	0,00	12,09	2,00	0,00	5,91
83		360,00	2,00	0,00	12,09	2,00	0,00	8,33
84		300,00	2,00	1,00	12,09	0,00	0,00	18,33
85		170,00	1,00	1,00	13,22	2,00	4,00	16,18
86		170,00	1,00	0,00	13,22	1,00	3,00	7,94
87	*	61,00	1,00	0,00	13,22	1,00	3,00	12,30
88	*	120,00	1,00	1,00	13,22	3,00	4,00	33,33
89	*	140,00	1,00	0,00	13,22	2,00	2,00	5,00
90		60,00	1,00	0,00	13,22	1,00	2,00	13,33
91	*	170,00	1,00	0,00	13,22	1,00	4,00	8,24
92		1.200,00	2,00	0,00	13,22	0,00	0,00	8,73
93		640,00	2,00	1,00	13,22	3,00	2,00	10,94
94		170,00	1,00	1,00	13,22	3,00	4,00	16,18
95	*	4.000,00	2,00	1,00	6,25	0,00	0,00	6,25
96	*	70,00	1,00	0,00	7,86	1,00	2,00	7,86
97	*	50,00	3,00	1,00	9,63	1,00	0,00	26,00
98		60,00	1,00	1,00	9,63	1,00	3,00	10,00
99	*	150,00	1,00	0,00	9,63	2,00	4,00	5,33
100	*	75,00	1,00	0,00	9,63	1,00	2,00	8,67

Assinado por 3 pessoas: ANTÔNIO GONÇALVES DA SILVA NETO, DAVID DOS SANTOS OLIVEIRA e VIRGINIA SILVA BEZERRA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://caruaru.1doc.com.br/verificacao/1686-B280-BD0B-8948> e informe o código 1686-B280-BD0B-8948





101	*	70,00	1,00	0,00	9,63	1,00	2,00	6,43
102	*	120,00	1,00	0,00	9,63	1,00	1,00	2,92
103		60,00	1,00	1,00	9,63	1,00	3,00	10,00
104		58,00	1,00	1,00	9,63	1,00	2,00	8,62
105		60,00	1,00	1,00	9,63	1,00	2,00	8,33
106		60,00	1,00	0,00	9,63	1,00	2,00	10,00
107	*	60,00	1,00	0,00	9,62	2,00	2,00	11,67
108		50,00	1,00	0,00	9,62	1,00	2,00	9,00
109		120,00	1,00	1,00	9,62	2,00	4,00	10,00
110		50,00	1,00	0,00	9,62	1,00	2,00	7,00
111		100,00	1,00	1,00	9,62	1,00	3,00	9,00
112		50,00	1,00	1,00	9,62	1,00	2,00	9,00
113	*	60,00	1,00	1,00	9,62	2,00	2,00	11,67
114		700,00	2,00	0,00	3,57	2,00	0,00	3,57
115		330,00	1,00	1,00	18,96	4,00	5,00	18,18
116		100,00	1,00	1,00	18,96	2,00	3,00	28,50
117		350,00	1,00	1,00	18,96	5,00	4,00	17,14
118		200,00	1,00	0,00	18,96	2,00	3,00	10,50
119		145,00	1,00	0,00	18,96	2,00	3,00	11,72
120	*	330,00	1,00	0,00	18,96	5,00	5,00	18,18
121		100,00	1,00	1,00	18,96	3,00	3,00	28,50

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	9,47	9,92	10,16	5,38%	III
Valor Médio	10,01	10,49	10,73	-	
Valor Máximo	10,58	11,08	11,34	5,68%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	RUA JOÃO CORDEIRO DE SOUZA	-
Bairro	VASSOURAL	-
Valor Total		-
Area privativa	265,00	Não
Tipologia	1,00	Não
Estado de Conservação	1,00	Não
Localização	9,63	Não

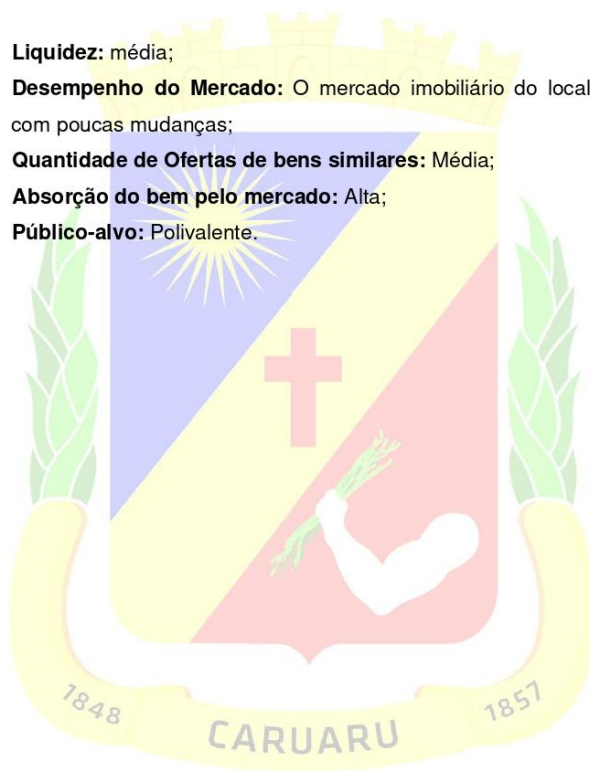


10. AVALIAÇÃO COMPORTAMENTAL

10.1. Diagnostico do Mercado

Um valor excessivamente próximo do limite superior implicaria em um longo período em oferta, de forma que em termos práticos significaria em não conseguir vender o imóvel.

1. **Liquidez:** média;
2. **Desempenho do Mercado:** O mercado imobiliário do local é estático, com poucas mudanças;
3. **Quantidade de Ofertas de bens similares:** Média;
4. **Absorção do bem pelo mercado:** Alta;
5. **Público-alvo:** Polivalente.





10. CONCLUSÃO

10.1 RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA

Para o nível de confiança de 80% de acordo com NBR 14.653 – 2: 2004

Todas as vezes que empregamos a Matemática a fim de estudar alguns fenômenos de observação, no caso a dinâmica do mercado imobiliário, devemos começar essencialmente por construir um modelo matemático para esses fenômenos. Inevitavelmente, o modelo deve simplificar as coisas e certos pormenores devem ser desprezados. O bom resultado do modelo depende de que os pormenores desprezados sejam ou não realmente sem importância na elucidação dos fenômenos estudados. A resolução do problema matemático pode estar correta e não obstante, estar em grande discordância com os dados observados, simplesmente porque as hipóteses básicas feitas não sejam confirmadas. A Matemática não controla os fenômenos observados, apenas tenta descrevê-los através de modelos numéricos ou lógicos.

Pavimento Térreo: 265,00 m2

4. Intervalo de Confiança de	x	80,00%
4.1. Estatística t - Nível de Confiança 80 %	1,3163	
4.2. Limite Superior Estimado	R\$ 2.803,06	
4.3. Valor Médio	R\$ 2.652,31	
4.4. Limite Inferior Estimado	R\$ 2.509,68	





10.2 QUALIFICAÇÃO LEGAL DO PROFISSIONAL RESPONSÁVEL

Este laudo de avaliação foi fundamentado pelo que preconiza as normas brasileiras vigentes de avaliação, NBR 14.653, em suas partes 1 e 2, sob responsabilidade direta do Engenheiro Civil **João Lucas Silva do Rego Barros**, registrado no conselho de Engenharia e Agronomia (CREA/PE) sob o Registro Nacional nº **1818859866**. Assinatura

João Lucas Silva do Rego Barros (Crea-1818859866)

12. OBSERVAÇÕES

1. O valor refere-se a pagamento à vista, na data da avaliação;
2. Os aspectos legais não foram observados, assim sendo, os valores encontrados referem-se aos bens considerando-os livres de ônus ou gravames;
3. O laudo segue os procedimentos éticos especificados pelo CONFEA.

Datas	
Data de Coleta da Amostra	02/08/2024
Data do Laudo	04/04/2024
Data de Liberação para Uso	04/04/2024
Data Limite de Licença para Uso	04/07/2024
Período	90





Caruaru
PREFEITURA

Prefeitura Municipal de Caruaru
Secretaria da Fazenda - SEFAZ



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

CAPITAL do AGRESTE



Página. 28- 31 ----- Engº. João Lucas B.

Assinado por 1 pessoa: JOÃO LUCAS SILVA DO REGO BARROS
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://caruaru.1doc.com.br/verificacao/16B6-B280-BD0B-8948> e informe o código 16B6-B280-BD0B-8948





CARUARU
PREFEITURA



VERIFICAÇÃO DAS
ASSINATURAS



Código para verificação: 16B6-B280-BD0B-8948

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

✓ JOÃO LUCAS SILVA DO REGO BARROS (CPF 111.XXX.XXX-05) em 07/04/2025 10:33:41 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://caruaru.1doc.com.br/verificacao/16B6-B280-BD0B-8948>

Assinado por 3 pessoas: ANTÔNIO GONÇALVES DA SILVA NETO, DAVID DOS SANTOS OLIVEIRA e VIRGINIA SILVA BEZERRA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://caruaru.1doc.com.br/verificacao/FDD1-087B-9735-E47F>





CARUARU
PREFEITURA

ANEXO II - TERMO DE CIÊNCIA E RESPONSABILIDADE DO SERVIDOR DESIGNADO

Eu, David dos Santos Oliveira, portadora do CPF nº 079.xxx.xxx-44, matrícula nº. 56.005-1, cargo/função Gerente Geral de Atenção Básica, me declaro CIENTE da designação de (X) Fiscal () Gestor de Contrato, ora atribuída, e das respectivas funções e responsabilidades que lhe são inerentes, conforme estabelecido no DECRETO MUNICIPAL Nº 075 DE 29 DE SETEMBRO DE 2023.

Caruaru (PE), 09 de maio de 2025.

David dos Santos Oliveira
Gerente Geral de Atenção Básica

Assinado por 3 pessoas: ANTÔNIO GONÇALVES DA SILVA NETO, DAVID DOS SANTOS OLIVEIRA e VIRGINIA SILVA BEZERRA
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://caruaru.1doc.com.br/verificacao/FDD1-087B-9735-E47F>



VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: FDD1-087B-9735-E47F

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:



ANTÔNIO GONÇALVES DA SILVA NETO (CPF 043.XXX.XXX-42) em 09/05/2025 17:01:01 GMT-03:00

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)



DAVID DOS SANTOS OLIVEIRA (CPF 079.XXX.XXX-44) em 11/05/2025 21:09:55 GMT-03:00

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)



VIRGINIA SILVA BEZERRA (CPF 902.XXX.XXX-91) em 12/05/2025 10:01:51 GMT-03:00

Papel: Parte

Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)

Para verificar a validade das assinaturas, acesse a Central de Verificação por meio do link:

<https://caruaru.1doc.com.br/verificacao/FDD1-087B-9735-E47F>