

ESTUDO TÉCNICO PRELIMINAR - ETP

1. DAS DISPOSIÇÕES PRELIMINARES

INTRODUÇÃO

O presente documento busca materializar a sub etapa denominada Estudo Técnico Preliminar da etapa de Planejamento da Contratação, prevista no Decreto Municipal Nº 009, de 17 de janeiro de 2024, que regulamenta o artigo 18 e seguintes da Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021, para dispor sobre a Fase Preparatória das contratações públicas no âmbito da Administração Pública do Município de Caruaru.

Este estudo tem como finalidade apresentar solução para funcionamento de Unidade Básica de Saúde (UBS) sob a responsabilidade da Secretaria Municipal de Saúde (SMS) de Caruaru, sendo possível assim, realizar os atendimentos e serviços de qualidade em área de cobertura da **UBS Microárea do Jacaré – Gonçalves Ferreira**, localizada na zona rural do município, visto que não há disponibilidade de imóvel próprio para suprir as necessidades de uma Unidade Básica de Saúde na localidade, para o efetivo atendimento da demanda que apresente estrutura física adequada, e atenda aos critérios de facilidade de localização e acesso aos usuários.

Pretende-se assim, evidenciar a necessidade a ser resolvida, apontando a melhor solução para a administração pública, de modo a permitir a avaliação da viabilidade técnica e econômica da contratação. Para tanto, o estudo buscou organizar a forma de apresentação dos itens considerados obrigatórios, seguindo, dentro do possível, como referência, a ordem disposta no artigo 6º, incisos I ao XIII do supracitado decreto.

2.DA ÁREA REQUISITANTE

Órgão: Gerência Geral de Atenção Básica

Titular: David dos Santos Oliveira

Cargo/função: Gerente Geral de Atenção Básica

Matrícula: 56.005-1

E-mail: dab@saudecaruaru.pe.gov.br

Telefone: (81) 3102-0240

Lotação: Secretaria Executiva de Atenção Básica e Vigilância em Saúde

3.DA DESCRIÇÃO DA NECESSIDADE DA CONTRATAÇÃO

Conforme a PORTARIA Nº 2.436, DE 21 DE SETEMBRO DE 2017, que aprovou a Política Nacional de Atenção Básica, estabelecendo a revisão de diretrizes para a organização da Atenção Básica, no âmbito do Sistema Único de Saúde (SUS).

Considerando ainda, a Lei nº 8.080, de 19 de setembro 1990, que dispôs sobre as condições para a promoção, proteção e recuperação da saúde, a organização e o funcionamento dos serviços correspondentes, e deu outras providências.

É válido destacar também, o artigo 2º da supracitada portaria, aduzindo que a Atenção Básica é o conjunto de ações de saúde individuais, familiares e coletivas que envolvem promoção, prevenção, proteção, diagnóstico, tratamento, reabilitação, redução de danos, cuidados paliativos e vigilância em saúde, desenvolvida por meio de práticas de cuidado integrado e gestão qualificada, realizada com equipe multiprofissional e dirigida à população em território definido, sobre as quais as equipes assumem responsabilidade sanitária.

Ressalta-se que a Atenção Básica é a principal porta de entrada e centro de comunicação da RAS, coordenadora do cuidado e ordenadora das ações e serviços disponibilizados na rede, de acordo com suas necessidades e demandas do território, considerando os determinantes e condicionantes de saúde.

Considerando as responsabilidades da Secretaria Municipal de Saúde, contidas no inciso terceiro do artigo 7º da respectiva portaria, visando garantir a infraestrutura adequada e com boas condições para o funcionamento da UBS, garantindo espaço, mobiliário e equipamentos.

Nesse sentido, a SMS de Caruaru, considerando a necessidade de realizar os atendimentos e serviços de qualidade em área de cobertura da **UBS Microárea do Jacaré – Gonçalves Ferreira**, localizada na zona rural, visto que não há disponibilidade de imóvel próprio para suprir as necessidades de uma UBS na localidade, para o efetivo

atendimento da demanda que apresente estrutura física adequada, e atenda aos critérios de facilidade de localização e acesso aos usuários.

Por oportuno, é válido mencionar que a **UBS Microárea do Jacaré – Gonçalves Ferreira** contempla uma população média de 400 (quatrocentas) pessoas, que são atendidas com vários serviços disponibilizados pela Unidade Básica de Saúde.

Ressaltando ainda, que o imóvel deve favorecer a autonomia da equipe para desenvolver o trabalho e acolhimento dos usuários.

Tendo em vista que a Prefeitura Municipal de Caruaru não dispõe de imóvel de sua propriedade no território de abrangência da referida UBS, que possa abrigar os serviços e atividades realizados pela SMS de Caruaru dentro do território adscrito de estratégia de saúde da família, e da facilidade de acesso para população, conforme preconizado em PORTARIA Nº 2.436, DE 21 DE SETEMBRO DE 2017.

Considerando ainda, as reivindicações realizadas pelo Conselho Municipal de Saúde de Caruaru, quanto a necessidade de ampliação de cobertura de serviço de atenção primária para locais em vulnerabilidade social e ampliação de acesso a saúde para a população do bairro, bem como o cumprimento da Programação Anual de Saúde - PAS 2024 por parte da gestão municipal.

Conforme a necessidade de manter os atendimentos e serviços de qualidade em área de cobertura da **UBS Microárea do Jacaré – Gonçalves Ferreira**, tendo em vista a busca de melhor estruturação, funcionamento e atendimento à população adscrita.

Ressalta-se que a infraestrutura de uma UBS deve estar adequada ao quantitativo de população adscrita e suas especificidades, bem como aos processos de trabalho das equipes e à atenção à saúde dos usuários.

Os parâmetros de estrutura devem ainda, portanto, levar em consideração a densidade demográfica, a composição, atuação e os tipos de equipes, perfil da população, e as ações e serviços de saúde a serem realizados.

É importante que sejam previstos espaços físicos e ambientes adequados para a formação de estudantes e trabalhadores de saúde de nível médio e superior, para a formação em serviço e para a educação permanente na UBS.

Considerando ainda, que para embasamento de uma estrutura que se adeque a um bom funcionamento é primordial que a UBS disponha de consultórios com infraestrutura e equipamentos básicos que permitam o atendimento individual dos usuários com garantia de privacidade visual e auditiva, possua instalações físicas e elétricas com bom funcionamento, além de ter adequação para atendimento de pessoas com deficiência e/ou com mobilidade reduzida, analfabetos e idosos, entre outras necessidades.

É válido mencionar que não há disponibilidade de imóvel próprio para suprir a necessidades de uma Unidade Básica de Saúde na localidade, para o efetivo atendimento da demanda que apresente estrutura física adequada, e atenda aos critérios de facilidade de localização e acesso aos usuários.

Importante enfatizar também, o quantitativo de usuários previstos para atendimento no serviço, sendo de aproximadamente 400 pessoas com características de componente de vínculo e acompanhamento territorial, demonstrando o alcance dos atendimentos para esta população, seguindo a nova metodologia de financiamento da Atenção Primária em Saúde - APS 2024 .

Além disso é importante enfatizar os benefícios ofertados a esta comunidade no que concerne a qualidade das ações e serviços prestados pela equipe de Estratégia de Saúde da Família.

Acrescenta-se ainda, a necessidade de localização do imóvel que permita uma cobertura equânime dentro do território, devendo este estar centralizado para garantia do acesso da população assistida.

Deste modo, a ambiência de uma UBS refere-se ao espaço físico (arquitetônico), entendido como lugar social, profissional e de relações interpessoais, que deve proporcionar uma atenção acolhedora e humana para as pessoas, além de um ambiente saudável para o trabalho dos profissionais de saúde, contemplando consultório médico e de enfermagem, sala de procedimentos, sala de vacinas, área para assistência farmacêutica, sala de procedimentos, sala de coleta/exames, e sala de atividades coletivas para os profissionais da Atenção Básica.

Caso sejam compostas por profissionais de saúde bucal, será necessário consultório odontológico com equipo odontológico completo, conforme o exposto na Política Nacional de Atenção Básica, que estabelece diretrizes para funcionamento das unidades básicas de saúde, deixando evidente que o imóvel de atender as recomendações da PORTARIA Nº 2.436, DE 21 DE SETEMBRO DE 2017.

Insta destacar ainda, a singularidade do objeto em tela, em consonância com os requisitos presentes no inciso V, § 5º, do Art. 74 da lei 14.133/2021, e o Art. 3º da supracitada portaria do SUS, quando cita os Princípios e Diretrizes do SUS e da RAS a serem operacionalizados na Atenção Básica:

Territorialização, que versa sobre o verificação das prioridades de atenção à saúde da comunidade na localidade específica, trabalhando com atenção programada na comunidade, e desenvolvendo ações que possam suprir às prioridades na atenção à saúde daquela comunidade.

População Adscrita, população que está presente no território da UBS, de forma a estimular o desenvolvimento de relações de vínculo e responsabilização entre as equipes e a população, garantindo a continuidade das ações de saúde e a longitudinalidade do cuidado e com o objetivo de ser referência para o acolhimento de suas demandas de saúde em população adscrita.

Diante do exposto, motiva-se e justifica-se a necessidade de imóvel em área que atenda a população adscrita, situado à Vila Jacaré, em Gonçalves Ferreira, Caruaru-PE.

4. DO ALINHAMENTO ENTRE A CONTRATAÇÃO E O PLANEJAMENTO DO ÓRGÃO

A contratação se encontra prevista no Plano Anual de Contratações, publicado em sítio eletrônico do município para o ano vigente.

A presente contratação objetiva Locação de Imóvel destinado ao funcionamento da **UBS Microárea do Jacaré – Gonçalves Ferreira**, objetivando a continuidade e preservação das políticas de saúde pública através dos serviços de saúde. Sendo assim, a demanda se encontra em alinhamento com as diretrizes de gestão da entidade, e suas peças orçamentárias, como será demonstrado na indicação da Previsão de Disponibilidade Orçamentária (PDO) devida

5. DOS REQUISITOS DA CONTRATAÇÃO

5.1. REQUISITOS LEGAIS

5.1.1. Lei Federal 14.133/2021 – Regulamenta o art. 37, inciso XXI, da Constituição Federal, institui normas para licitações e contratos da Administração Pública e dá outras providências.

5.1.2. Lei Federal 8.245/1991 – Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

5.1.3. Lei 10.406/2002 – Código Civil.

5.2. REQUISITOS DE NEGÓCIO

5.2.1. Locação do imóvel situado à Vila Jacaré, 295 - Gonçalves Ferreira, Caruaru-PE, CEP: 55.105-000, destinado ao funcionamento da **UBS Microárea do Jacaré – Gonçalves Ferreira**, de propriedade da Sra. MARIA LENILDA GOMES, inscrita no CPF nº 712.***.*** - 87.

5.3. REQUISITOS TÉCNICOS

5.3.1. Atendimento às determinações contidas na Especificação Técnica presente na Justificativa e no Termo de Referência, a serem elaborados pela Gerência de Análise de Processos e Contratos Administrativos da SMS.

6. DO LEVANTAMENTO DE MERCADO

6.1. SOLUÇÕES ENCONTRADAS

6.1.1. Consiste na prospecção e análise das alternativas possíveis de soluções, procedendo-se à análise de contratações similares feitas por outros órgãos e entidades, com o objetivo de identificar a existência de novas metodologias, tecnologias ou inovações que melhor atendam às necessidades da Caruaru/PE;

6.1.2. Conforme discorrido anteriormente, para satisfazer as necessidades da SMS, faz-se necessário um imóvel situado à Vila Jacaré, em Gonçalves Ferreira, Caruaru-PE, destinado ao funcionamento da **UBS Microárea do Jacaré – Gonçalves Ferreira**, com infraestrutura compatível ao atendimento pleno das atividades;

6.1.3. Para a presente demanda, foram avaliadas 3 (três) possíveis soluções:

- 1) **Utilização de Imóveis Próprios da Administração**
- 2) **Aquisição de Imóvel**
- 3) **Locação de Imóvel privado**

Solução 1: Utilização De Imóveis Próprios Da Administração

A solução menos onerosa seria a escolha de imóvel próprio da Administração Pública. No entanto, foi constatado que a Prefeitura Municipal não dispõe de imóvel de sua propriedade que possa abrigar a **UBS Microárea do Jacaré – Gonçalves Ferreira**, e atenda aos pré-requisitos a que o imóvel será destinado.

Solução 2: Aquisição de Imóvel na localidade

No modelo de aquisição de imóvel, a Administração Pública adquire um imóvel e assume todos os custos dele decorrentes, tais como, construção, reforma e manutenção. Inclui-se a aquisição com a intervenção da administração pública na propriedade privada, ou seja, uma desapropriação de imóvel.

Portanto, após a análise das vantagens e desvantagens, seguem algumas ponderações:

- ✓ Primeiramente, a construção de um imóvel próprio dependeria logo de início de um alto investimento na compra de um espaço adequado para atender as necessidades da Secretaria Municipal de Saúde de Caruaru, tendo em vista que não existem imóveis próprios da Administração Pública disponíveis na localidade e com as condições necessárias para atender de forma efetiva às necessidades prementes da SMS de Caruaru;
- ✓ Além do alto dispêndio econômico da compra de terreno, ainda existe a dificuldade em encontrar imóveis na zona rural da cidade com características adequadas para a instalação de uma unidade básica de saúde;
- ✓ Ademais, a reforma do imóvel demandaria muito tempo e ações de cunho administrativo da Secretaria de Infraestrutura Urbana e Obras para realização de levantamentos e projetos, que posteriormente dependeria do encaminhamento de todas as especificidades para realização de procedimentos licitatórios complexos, sendo soluções que prolongariam a resolução das necessidades prementes da Administração, considerando o Interesse Público. Essa solução não conseguiria atender as demandas urgentes e iminentes vivenciadas pela população local e a SMS, levando em consideração que é imprescindível a disponibilização do espaço com todas as instalações em um curto espaço de tempo;
- ✓ A provável vantagem dessa solução está relacionada ao vetor econômico ao longo prazo, levando em consideração que o imóvel estaria sob a propriedade do Município de Caruaru, e consequentemente, o patrimônio do Poder Executivo Municipal seria aumentado. Porém, a vantagem econômica não é certa, sendo mera probabilidade, tendo em vista que a compra do imóvel, a construção e a manutenção acarretariam grande dispêndio econômico nos anos iniciais, sendo incerto o retorno econômico ao passar dos anos.

Solução 3: Locação de Imóvel privado:

Diante das características do objeto deste certame, a locação de imóvel no setor privado surgiu como uma alternativa racional, célere e proporcional às exigências impostas pelo cenário atual.

Os critérios técnicos utilizados para análise da alternativa incluíram:

- ✓ Localização geográfica no território adscrito da **UBS Microárea do Jacaré – Gonçalves Ferreira**, com fácil acesso para os usuários e vínculo comunitário garantido;
- ✓ Ambientes internos compartimentados, com espaços que permitam instalação de consultórios, salas de acolhimento, procedimentos, administração, farmácia e sanitários acessíveis;
- ✓ Condições sanitárias, elétricas e hidráulicas regulares, conforme as normas da vigilância sanitária e da Anvisa;
- ✓ Acessibilidade arquitetônica para pessoas com deficiência e mobilidade reduzida, ou possibilidade de adequação com intervenções simples;

- ✓ Custo de locação compatível com o mercado local, atestado por laudo de avaliação técnica elaborado por profissional habilitado;
- ✓ Tempo de disponibilidade imediata, sem entraves contratuais ou jurídicos.

Apesar da escassez de imóveis aptos no território, foi identificado um que atendeu satisfatoriamente aos critérios estabelecidos, apresentando condições físicas adequadas, boa conservação estrutural, localização estratégica e custo de locação compatível com os valores de mercado. O imóvel possui infraestrutura de fácil adaptação e permite o funcionamento pleno das atividades desenvolvidas pelas equipes de saúde, sem comprometer a privacidade, a acessibilidade e a segurança dos usuários e profissionais.

6.2. CONCLUSÕES

Considerando o cenário apresentado, a Locação de Imóvel configura-se como alternativa viável, eficiente e juridicamente segura para garantir a continuidade dos serviços públicos de saúde prestados à população residente na Vila Jacaré, em Gonçalves Ferreira, Caruaru-PE, respeitando os princípios constitucionais da Administração Pública e as diretrizes operacionais do SUS.

Além disso, trata-se de solução proporcional à temporariedade da necessidade, permitindo à Administração responder de forma célere ao problema identificado, com impacto financeiro controlado e alinhamento às recomendações do Conselho Municipal de Saúde quanto à melhoria das condições de atendimento e trabalho das equipes.

Portanto, a adoção do modelo de locação se justifica não apenas como opção tecnicamente viável, mas como instrumento essencial para assegurar a continuidade da política pública de saúde no território, de forma digna, responsável e conforme os marcos legais que regem a gestão pública eficiente.

7.DA ESTIMATIVA QUANTITATIVA

Conforme descrição da necessidade, estima-se a contratação de apenas 01 (um) imóvel que seja suficiente para atender as demandas, os serviços e atividades realizados pela SMS, nas condições a seguir:

ITEM	DEMANDA/ CATSER	DESCRIÇÃO	UNIDADE	QUANTIDADE
1	Locação de Imóvel / CATSER= 4316	Imóvel situado à Vila Jacaré, 295 - Gonçalves Ferreira, Caruaru-PE, CEP: 55.105-000, destinado ao funcionamento da UBS Microárea do Jacaré – Gonçalves Ferreira, de propriedade da Sra. MARIA LENILDA GOMES, inscrita no CPF nº 712.***.***-87.	MÊS	12

8.DA ESTIMATIVA DE VALOR DA CONTRATAÇÃO

Conforme o constante no DECRETO MUNICIPAL Nº 080, DE 05 DE OUTUBRO DE 2023, que regulamentou o § 1º do artigo 23 da Lei federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, para dispor sobre o procedimento administrativo de definição do valor estimado para aquisição de bens e contratação de serviços em geral, no âmbito da Administração Pública direta, autárquica e fundacional do Município de Caruaru.

Para este objeto, foram utilizadas as informações contidas no Laudo de Avaliação (ANEXO III deste documento) realizado pelo setor de Avaliações Imobiliárias da Secretaria da Fazenda do Município de Caruaru, cujo valor máximo recomendado pelo avaliador está fixado em R\$ 1.138,14 (um mil, cento e trinta e oito reais e quatorze centavos) mensais, representando um valor total para 12 (doze) meses R\$ 13.657,68 (treze mil, seiscentos e cinquenta e sete reais e sessenta e oito centavos).

Para esta contratação, conforme proposta do locador (ANEXO II deste documento), estima-se um valor máximo mensal de R\$ 800,00 (oitocentos reais), sendo o valor estimado para 12 (doze meses) R\$ 9.600,00 (nove mil e seiscentos reais).

Os valores acima representam um percentual de 29,7% menor que o valor máximo recomendado pelo avaliador do setor de Avaliações Imobiliárias da Secretaria da Fazenda do Município de Caruaru, o que demonstra a vantajosidade para este objeto.

9.DETALHAMENTO DA SOLUÇÃO ESCOLHIDA

Considerando o levantamento de mercado e a necessidade em tela, a solução é a locação de imóvel nas condições previamente estabelecidas, com localização na zona rural da cidade, com espaço e qualidade suficientes para acomodar os serviços, atendimento e as necessidades da Administração Direta e Indireta do Município de Caruaru, tornando-se a solução mais viável dentre as elencadas no presente estudo preliminar.

Verifica-se que, para atendimento eficiente das necessidades da Administração Direta e Indireta do Município de Caruaru, há a necessidade de um imóvel com área aproximada de 150 m², situado na Vila Jacaré, em Gonçalves Ferreira, Caruaru-PE, destinado ao funcionamento da **UBS Microárea do Jacaré – Gonçalves Ferreira**, com instalações necessárias para acomodar o funcionamento pleno da unidade de saúde.

A locação do imóvel garantirá um curto período de adaptação dos usuários do serviço público, sem a necessidade de exposição a riscos presentes em reformas qualitativas ou quantitativas, minimizando os custos despendidos para atendimento do pleito, não correndo o risco de deixar de realizar as atividades precípuas ao Poder Público.

Desta feita, motiva-se, justifica-se, e conclui-se pela solução de locação do imóvel situado à Vila Jacaré, 295 - Gonçalves Ferreira, Caruaru-PE, CEP: 55.105-000, destinado ao funcionamento da **UBS Microárea do Jacaré – Gonçalves Ferreira**, de propriedade da Sra. MARIA LENILDA GOMES, inscrita no CPF nº 712.***.***-87, utilizando-se ainda o critério de singularidade, a territorialidade, o atendimento integral da demanda, e a população adscrita, mediante o imóvel a ser locado pela Administração, evidenciando assim, vantagem para ela.

10.DA CLASSIFICAÇÃO E ENQUADRAMENTO DO OBJETO

A solução de locação do imóvel situado à Vila Jacaré, 295 - Gonçalves Ferreira, Caruaru-PE, CEP: 55.105-000, destinado ao funcionamento da **UBS Microárea do Jacaré – Gonçalves Ferreira** se classifica como de natureza comum, nos termos do DECRETO MUNICIPAL Nº 065, DE 29 DE AGOSTO DE 2023, que regulamentou o artigo 20 da Lei nº 14.133/2021, no sentido de definir a classificação e o enquadramento dos bens/serviços de consumo a ser adquiridos para suprir as necessidades da administração pública municipal.

11.JUSTIFICATIVA PARA O PARCELAMENTO OU NÃO DA CONTRATAÇÃO

Não aplicável, em razão das características do contrato. Por ser item único indivisível, não há que se falar de parcelamento de objeto.

12.CONTRATAÇÕES CORRELATAS/INTERDEPENDENTES

Trata-se de procedimento autônomo, e independe de outras contratações para o atingimento de sua finalidade, não demandando a contratação de um outro objeto, nem atraindo a realização de uma segunda contratação que venha a potencializá-la ou aperfeiçoá-la.

13.REQUISITOS NECESSÁRIOS PARA A CONTRATAÇÃO

- I. Entregar o imóvel em perfeitas condições de uso para os fins a que se destina, e em estrita observância das especificações de sua proposta;
- II. 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;
- III. Responder pelos vícios ou defeitos anteriores à locação;
- IV. Auxiliar a locatária na descrição minuciosa do estado do imóvel, quando da realização da vistoria, inclusive com fotografias do atuais do imóvel;

- V. Fornecer à locatária recibo discriminando as importâncias pagas, vedada à quitação genérica.
- VI. Apresentar certidão negativa de débitos, devidamente atualizada, referente aos impostos e taxas a incidirem sobre o imóvel locado;
- VII. Entregar, em perfeito estado de funcionamento, os sistemas hidráulicos e a rede elétrica;
- VIII. Providenciar a atualização do auto de vistoria do corpo de bombeiros, bem como da defesa civil, com seus relatórios específicos, os quais serão parte integrante ao consequente contrato.
- IX. Informar à locatária quaisquer alterações na titularidade do imóvel, inclusive com a apresentação da documentação correspondente;
- X. A locadora obriga-se a designar funcionário ou preposto para realizar pequenos reparos no imóvel objeto do contrato de locação, ficando a cargo desta a mão de obra decorrente dos reparos, a exemplo de pintura, limpeza de calhas e correção de vazamentos mediante fornecimento dos materiais necessários pela locatária, considerando ser manutenção corriqueira do imóvel, após atesto do departamento técnico de engenharia da Secretaria Municipal de Saúde;
- XI. Ficarão a cargo exclusivo do locador, o pagamento de impostos municipais (predial e territorial) e respectivas taxas, incluídas no Aviso emitido pela Prefeitura Municipal desta cidade (conservação, limpeza, iluminação), que já incidiam ou venham a incidir no imóvel objeto do consequente contrato.

14. PROVIDÊNCIAS A SEREM ADOTADAS PELA ADMINISTRAÇÃO PREVIAMENTE À CONTRATAÇÃO

Realizar vistoria e relatório técnico do imóvel, o qual integrará o presente contrato, antes da entrega das chaves, para fins de verificação minuciosa do estado do imóvel, fazendo constar do Termo de Vistoria os eventuais defeitos existentes;

Comunicar à locadora qualquer dano ou defeito cuja reparação a este incumba, de ordem estrutural do prédio, bem como as eventuais turbações de terceiros;

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

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

15. DEMONSTRATIVO DOS RESULTADOS PRETENDIDOS

- ✓ Continuidade na qualidade dos serviços prestados em área de cobertura da **UBS Microárea do Jacaré – Gonçalves Ferreira**.
- ✓ Possibilitar o atendimento integral aos usuários dos SUS, na micro-área destacada acima.
- ✓ Atendimento aos critérios de facilidade de localização e acesso aos usuários da supracitada UBS.
- ✓ Economicidade.
- ✓ Melhor aproveitamento de recursos humanos.
- ✓ Melhor aproveitamento de recursos materiais.
- ✓ Melhor aproveitamento de recursos financeiros/orçamentários.
- ✓ Prover à Secretaria Municipal de Saúde, instalações físicas e infraestrutura adequada ao melhor desempenho de suas atividades, proporcionando aos seus servidores, colaboradores, e usuários do SUS - Sistema Único de Saúde, um ambiente mais adequado à realização de suas ações/serviços públicos.

16. RISCOS DO PROCESSO DE CONTRATAÇÃO

Há riscos no processo de aquisição, levando em consideração eventualidades, alterações de preços, entre outros, mas se constata possíveis proponentes no mercado local.

Porém, é viável uma análise de risco mais detalhada, onde se pode apurar eventuais riscos que comprometam a contratação, segue o mapa de risco no ANEXO I deste ETP.

17. POSSÍVEIS IMPACTOS AMBIENTAIS

A contratante deve conduzir suas ações em conformidade com os requisitos legais e regulamentos aplicáveis, observando também a legislação ambiental para a prevenção de adversidades ao meio ambiente e à saúde dos trabalhadores e envolvidos na prestação dos serviços.

Possíveis impactos ambientais da contratação e medidas de tratamento em razão dos impactos ambientais, devem ser observadas pela contratada conforme o estabelecido nas seguintes legislações: Instrução Normativa nº 01, de 19 de janeiro de 2010, art. 7º da Lei nº 12.305, de 02 de agosto de 2010 e Lei nº 14.133, de 1º de abril de 2021.

Ressalta-se ainda que, a escolha da solução considerou as boas práticas de otimização de recursos, redução de desperdícios e menor poluição, optando, portanto, pela alternativa que não irá precisar de recursos naturais, tendo em vista que o imóvel já estará pronto e não necessitará de reformas.

18. DA GESTÃO E FISCALIZAÇÃO CONTRATUAL

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

19. RESPONSABILIDADE PELA FORMALIZAÇÃO DA DEMANDA E CONTEÚDO DO DOCUMENTO

Assumimos que os colaboradores designados como membros da equipe de planejamento, gestão, e responsável pela fiscalização, ficarão à disposição para dirimir eventuais dúvidas sobre este documento, bem como para acompanhar todo o procedimento de contratação, fornecendo todas as informações técnicas necessárias junto aos agentes de contratação, respectivos membros, e equipe de apoio à UC-Saúde.

Certifico que a formalização da demanda acima identificada se faz necessária pelos motivos expostos na justificativa da contratação do presente documento.

Caruaru (PE), na data da assinatura eletrônica.

David dos Santos Oliveira
Gerência Geral da Atenção Básica

Samira Maria Santana Silva
Gerência Geral da Atenção Básica



ANEXO I - MAPA DE RISCO

Risco	Causa	Dano / Consequência	Probabilidade (1 a 5)	Impacto (1 a 5)	Classif. (ref. Matriz)	Ação Preventiva	Responsável	Ação de Contingência (se o risco se concretizar)	Responsável
Atraso na disponibilização do imóvel	Negociação contratual mal conduzida ou pendências com o locador	Interrupção temporária dos serviços de saúde	2	5	Alto	Incluir cláusula contratual com prazos claros e multa por descumprimento	CPL e Gestão de Contratos	Acionamento jurídico e negociação emergencial de outro imóvel	Fiscal de Contrato
Imóvel não adaptado para acessibilidade	Ausência de adequações estruturais	Descumprimento da legislação e restrição de acesso a PCDs	2	3	Médio	Exigir no contrato adaptações conforme norma ABNT NBR 9050	CPL e Gestão de Contratos	Execução de obra emergencial com verba suplementar	SMS
Infiltrações e problemas estruturais	Falta de manutenção do imóvel locado	Risco à saúde e segurança; interrupção dos atendimentos	3	5	Alto	Inclusão de cláusula sobre manutenção corretiva e vistorias periódicas	CPL e Fiscal do Contratos	Realocação parcial da equipe e manutenção emergencial	Fiscal de Contratos e Gerência
Reclamações da comunidade no entorno	Aumento de fluxo de pessoas e veículos	Conflito comunitário e risco de descontinuidade	2	3	Médio	Realizar escuta comunitária prévia e articulação com lideranças locais	Coordenação das ESF	Mudança nos fluxos de atendimento e horário	Coordenação/Gerência da ATB
Falta de energia ou água recorrente no imóvel	Infraestrutura deficiente na região	Paralisação de atendimentos	3	3	Médio	Vistoria prévia e solicitação de relatório das concessionárias	Equipe Técnica de Infraestrutura	Acordo com unidades próximas para atendimentos contingenciais	Coordenação/Gerência da ATB

LEGENDA DO MAPA DE RISCO:

I M P A C T O	Muito Alto 5	Médio	Alto	Alto	Alto	Alto
	Alto 4	Médio	Médio	Alto	Alto	Alto
	Médio 3	Baixo	Médio	Médio	Alto	Alto
	Baixo 2	Baixo	Médio	Médio	Médio	Alto
	Muito Baixo 1	Baixo	Baixo	Baixo	Médio	Médio
		1 Raro	2 Pouco Provável	3 Provável	4 Muito Provável	5 Praticamente Certo
PROBABILIDADE						



ANEXO II - PROPOSTA DO LOCADOR

PROPOSTA

Venho por meio deste, manifestar meu interesse na locação do imóvel de minha propriedade, localizado Vila Sacari de Gonçalves Ferreira -

Por tanto, apresento proposta de locação de prazo de 12 (doze) meses, podendo ser renovado, com aluguel mensal de R\$ 800,00.

Maria Benilda Gomes -

Caruaru 24 de julho de 2025



ANEXO III - LAUDO DE AVALIAÇÃO DO IMÓVEL

Prefeitura Municipal de Caruaru
Secretaria da Fazenda - SEFAZ



LAUDO DE AVALIAÇÃO - COMPLETO (CASA RESIDENCIAL – GONÇALVES FERREIRA)

1. INTERESSADO

Este trabalho foi realizado por solicitação da **Prefeitura Municipal de Caruaru, Secretária da Fazenda – SEFAZ**. Memorando 27.866/2025.

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 40 (quarenta) dados de valores de oferta de locação, coletadas no mês de março de 2025 de diversos imóveis com características semelhantes. Foram considerados dados nos bairros Universitário, Mauricio de Nassau, Nossa Senhora das Dores, Indianópolis, Boa Vista e Caiuca.

O modelo desta avaliação, obteve uma amplitude em torno do valor médio de 29,83%, 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

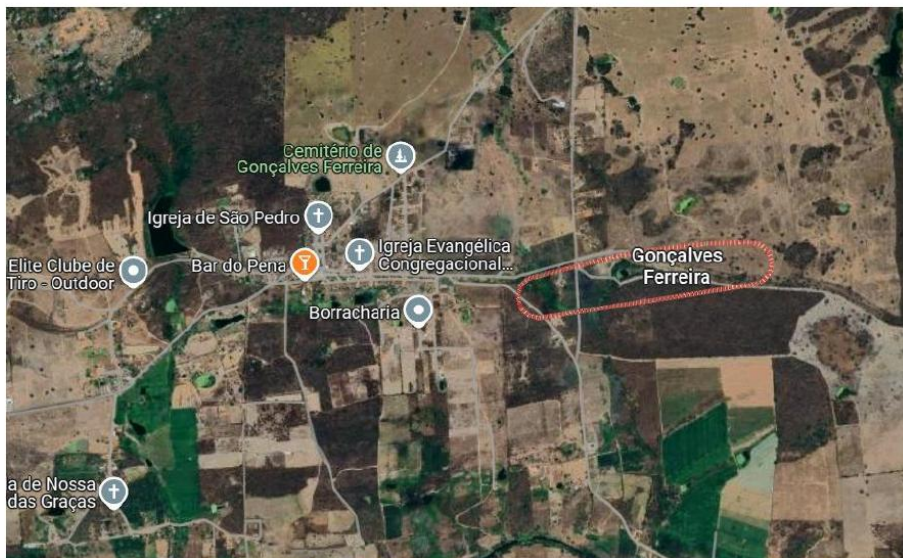
7.1. Descrição da Região

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 Gonçalves Ferreira



8. OBJETO DA AVALIAÇÃO

A presente avaliação se refere a um imóvel do tipo Casa Residencial, localizado no endereço **Rua Jacaré, bairro Gonçalves Ferreira**, nesta cidade de Caruaru e conta com uma área privativa de **152,72 m2**, conforme medição realizada in loco no dia 09 de julho de 2025.





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, 7 (sete) 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

- Inicialmente, foram testadas 7 variáveis numéricas independentes, considerando como variável Dependente o Valor Unitário (R\$/m²). No modelo, no entanto estas não se mostraram adequadas para uma análise e foram descartadas sobrando apenas 5 variáveis independentes.
- Não foram utilizadas variáveis chave como: Testada do Lote e Topografia, pois se demonstraram constantes na amostra.
- Após análises e testes da precisão e significância das variáveis de forma global, chegou-se a um modelo satisfatório, que atende aos pressupostos estatísticos. A Tabela 2 apresenta todas as variáveis analisadas na modelagem:

Nome	Classificação	Descrição da varável
ÁREA DO PRIVATIVA (m ²)	Quantitativa	Variável independente do tipo quantitativa que representa a área do terreno (unidade de medida em metros)





Nome	Classificação	Descrição da varável
IDADE APARENTE	Qualitativa	Código Alocado que reflete a Idade aparente do imóvel: 1 - Maior que 30 anos; 2 - Maior que 10 anos e menor que 30 anos. 3 - Menor que 10 anos
PADRÃO CONSTRUTIVO DO EDIFÍCIO	Qualitativa	Variável que indica qual o padrão construtivo do edifício onde o imóvel está inserido, sendo: 1- Baixo 2- Normal 3- Alto
LOCALIZAÇÃO	Qualitativa	Código Alocado, que reflete a localização do imóvel. 1 – Ruim (distante do centro e vias principais) 2 – Bom (próximo ao centro e vias principais) 3 – Excelente (Inserido no centro ou vias principais).
TIPOLOGIA	Qualitativa	Código Alocado, que reflete a localização do imóvel. 1– Galpão 2– Imóvel residencial 3– Imóvel comercial

Além das variáveis independentes apresentadas acima, foi testada inicialmente a variável, Conservação (Qualitativa) que após análise preliminar foi descartada, pois se mostrou pouco importante para o modelo e/ou não se adequa a realidade que o avaliador esperava.





9. TRATAMENTO ESTATÍSTICO E IDENTIFICAÇÃO DOS RESULTADOS

Relatório Estatístico - Regressão Linear

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	João Lucas
Modelo:	Modelo Comercial
Data do modelo:	quinta-feira, 13 de março de 2025
Tipologia:	

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	7
Variáveis utilizadas no modelo:	6
Total de dados:	54
Dados utilizados no modelo:	40

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
Área privativa	Numérica	Quantitativa	Area privativa da unidade medida em m²	Sim
Valor Total	Texto			Sim
Conservação	Numérica	Dicotomica		Não
Idade aparente	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Idade que o imóvel aparente considerando o padrão construtivo, a idade real e o estado de conservação	Sim
Padrão construtivo	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Padrão construtivo do imóvel construída com a escala construída com base nos códigos alocados listados a seguir: 1 - Baixo, 2 - Normal, 3 - Alto	Sim
Localização	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)		Sim
Tipologia	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)		Sim

Assinado por 1 pessoa: JOÃO LUCAS SILVA DO REGO BARROS
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://caruaru.1doc.com.br/verificacao/7D4C-9A0B-A138-D0DD> e informe o código 7D4C-9A0B-A138-D0DD





Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (m²)	Sim
----------------	----------	------------	---	-----

4)ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área privativa	8,00	2.275,20	2.267,20	161,06
Idade aparente	1,00	3,00	2,00	2,28
Padrão construtivo	1,00	3,00	2,00	2,15
Localização	1,00	3,00	2,00	2,33
Tipologia	1,00	4,00	3,00	3,28
Valor unitário	8,75	113,64	104,89	45,52

5)COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9645426 / 0,9060797
Coeficiente de determinação:	0,9303424
Fisher - Snedecor:	90,82
Significância do modelo (%):	0,00

6)NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1s e + 1s	68%	70%
Resíduos situados entre -1,64s e + 1,64s	90%	92%
Resíduos situados entre -1,96s e + 1,96s	95%	97%

7)OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	1
% de outliers:	2,50%

8)ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	24,110	5	4,822	90,820



Não Explicada	1,805	34	0,053
Total	25,915	39	

9)EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:

$\ln(\text{Valor unitário}) = +1,297718441 + 0,1363688758 * \ln(\text{Área privativa}) + 0,9598523309 * \ln(\text{Idade aparente}) + 0,181254383 * \text{Padrão construtivo} + 0,4561528301 * \text{Localização} - 1,399354784 / \text{Tipologia}$

•FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):

$\text{Valor unitário} = +3,471633474 * e^{(+0,1363688758 * \ln(\text{Área privativa}) * e^{(+0,9598523309 * \ln(\text{Idade aparente}) * e^{(+0,181254383 * \text{Padrão construtivo}) * e^{(+0,4561528301 * \text{Localização}) * e^{(-1,399354784 / \text{Tipologia})}}}}$

•FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):

$\text{Valor unitário} = +3,660934493 * e^{(+0,1363688758 * \ln(\text{Área privativa}) * e^{(+0,9598523309 * \ln(\text{Idade aparente}) * e^{(+0,181254383 * \text{Padrão construtivo}) * e^{(+0,4561528301 * \text{Localização}) * e^{(-1,399354784 / \text{Tipologia})}}}}$

•FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):

$\text{Valor unitário} = +3,759421349 * e^{(+0,1363688758 * \ln(\text{Área privativa}) * e^{(+0,9598523309 * \ln(\text{Idade aparente}) * e^{(+0,181254383 * \text{Padrão construtivo}) * e^{(+0,4561528301 * \text{Localização}) * e^{(-1,399354784 / \text{Tipologia})}}}}$

10)TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área privativa	$\ln(x)$	3,18	0,31
Idade aparente	$\ln(x)$	6,66	0,00
Padrão construtivo	x	1,95	5,91
Localização	x	6,71	0,00
Tipologia	$1/x$	-4,74	0,00
Valor unitário	$\ln(y)$	5,30	0,00

11)CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	y
Área privativa	x1	0,0	-	-	-	0,6	-
		0	0,3	0,4	0,3	0	0,4





			8	3	2		1
Idade aparente	x2	- 0,3 8	0,0 0	0,4 8	0,1 6	- 0,1 7	0,5 6
Padrão construtivo	x3	- 0,4 3	0,4 8	0,0 0	0,7 3	- 0,6 6	0,8 9
Localização	x4	- 0,3 2	0,1 6	0,7 3	0,0 0	- 0,4 5	0,7 8
Tipologia	x5	0,6 0	- 0,1 7	- 0,6 6	- 0,4 5	0,0 0	- 0,6 5
Valor unitário	y	- 0,4 1	0,5 6	0,8 9	0,7 8	- 0,6 5	0,0 0

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	y
Área privativa	x1	0,0 0	0,6 0	0,0 5	0,4 8	0,6 9	0,4 8
Idade aparente	x2	0,6 0	0,0 0	0,1 4	0,7 3	0,6 9	0,7 5
Padrão construtivo	x3	0,0 5	0,1 4	0,0 0	0,2 0	0,2 4	0,3 2
Localização	x4	0,4 8	0,7 3	0,2 0	0,0 0	0,5 9	0,7 5
Tipologia	x5	0,6 9	0,6 9	0,2 4	0,5 9	0,0 0	0,6 3
Valor unitário	y	0,4 8	0,7 5	0,3 2	0,7 5	0,6 3	0,0 0

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Da do	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	2,36	2,28	0,08	3,4399%	0,352869	0,0176840
3	2,73	2,87	-0,14	-5,0724%	-0,601647	0,0896520
4	4,73	4,34	0,40	8,3859%	1,722538	0,0355740
5	4,10	4,23	-0,13	-3,2372%	-0,575463	0,0070660

Assinado por 1 pessoa: JOÃO LUCAS SILVA DO REGO BARROS
 Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://caruaru.1doc.com.br/verificacao/7D4C-9A0B-A138-D0DD>





Prefeitura Municipal de Caruaru
Secretaria da Fazenda - SEFAZ



						0
6	4,09	3,99	0,11	2,5671%	0,456154	0,0033500
						0
7	2,81	3,06	-0,24	-8,6125%	-1,051660	0,1523960
						0
8	4,16	4,38	-0,22	-5,3113%	-0,959330	0,0102670
						0
9	3,84	3,99	-0,15	-3,8026%	-0,634218	0,0064770
						0
11	3,22	3,37	-0,15	-4,6943%	-0,655776	0,0183070
						0
12	3,91	3,81	0,10	2,6595%	0,451522	0,0042950
						0
13	3,75	3,75	-0,01	-0,1706%	-0,027752	0,0000160
						0
14	4,40	4,20	0,20	4,5680%	0,872111	0,0200850
						0
15	3,26	3,34	-0,08	-2,5019%	-0,354147	0,0051050
						0
16	4,62	4,37	0,24	5,2857%	1,059318	0,0125470
						0
17	3,56	4,03	-0,47	-	-2,053300	0,0591830
				13,3073%		0
18	3,69	4,03	-0,34	-9,2058%	-1,473786	0,0304900
						0
19	3,89	4,03	-0,14	-3,6474%	-0,615240	0,0053140
						0
20	4,14	4,39	-0,25	-6,0955%	-1,093912	0,0133620
						0
21	4,63	4,33	0,30	6,4300%	1,291287	0,0204080
						0
23	2,81	2,81	0,00	0,1658%	0,020240	0,0000210
						0
24	4,32	4,42	-0,10	-2,3200%	-0,434716	0,0022040
						0
28	4,45	4,27	0,18	3,9649%	0,765895	0,0093390
						0
29	3,87	3,73	0,15	3,8116%	0,640882	0,0081520
						0
31	4,62	4,38	0,24	5,1957%	1,041396	0,0121030
						0
32	3,85	4,06	-0,21	-5,4219%	-0,905960	0,0109610
						0
33	4,25	4,11	0,15	3,4731%	0,641265	0,0056880
						0
34	4,09	3,81	0,29	6,9941%	1,242781	0,0325350

Assinado por 1 pessoa: JOÃO LUCAS SILVA DO REGO BARROS
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://caruaru.1doc.com.br/verificacao/7D4C-9A0B-A138-D0DD> e informe o código 7D4C-9A0B-A138-D0DD





Prefeitura Municipal de Caruaru
Secretaria da Fazenda - SEFAZ



						0
38	4,01	4,23	-0,22	-5,4322%	-0,946406	0,1165770 0
39	4,51	4,11	0,40	8,9071%	1,745071	0,3739650 0
42	3,70	3,84	-0,14	-3,7585%	-0,603703	0,0174300 0
43	2,38	2,46	-0,08	-3,2233%	-0,333254	0,0022760 0
44	2,30	2,32	-0,02	-0,7391%	-0,073856	0,0002170 0
46	2,59	2,92	-0,33	-	-1,411529	0,0485370 0
				12,5576%		
47	2,30	2,34	-0,04	-1,6128%	-0,161169	0,0009310 0
48	2,17	1,83	0,34	15,4922%	1,458354	0,1621960 0
49	2,40	2,26	0,14	5,9153%	0,615350	0,0582860 0
50	2,50	2,48	0,02	0,6560%	0,071071	0,0000980 0
51	2,35	2,52	-0,17	-7,1168%	-0,727134	0,0098940 0
52	3,03	2,88	0,15	4,9634%	0,652609	0,0266410 0
53	3,00	2,86	0,14	4,5630%	0,593246	0,0212210 0

Assinado por 1 pessoa: JOÃO LUCAS SILVA DO REGO BARROS
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://caruaru.1doc.com.br/verificacao/7D4C-9A0B-A138-D0DD> e informe o código 7D4C-9A0B-A138-D0DD





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	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	

Assinado por 1 pessoa: JOÃO LUCAS SILVA DO REGO BARROS
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://caruaru.1doc.com.br/verificacao/7D4C-9A0B-A138-D0DD> e informe o código 7D4C-9A0B-A138-D0DD





			calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	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

Assinado por 1 pessoa: JOÃO LUCAS SILVA DO REGO BARROS
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://caruaru.1doc.com.br/verificacao/7D4C-9A0B-A188-D0DD> e informe o código 7D4C-9A0B-A188-D0DD





			calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	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

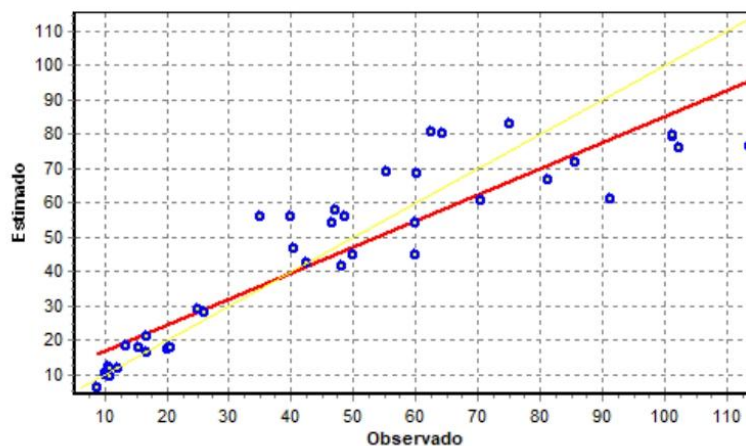
Assinado por 1 pessoa: JOÃO LUCAS SILVA DO REGO BARROS
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://caruaru.1doc.com.br/verificacao/7D4C-9A0B-A188-D0DD> e informe o código 7D4C-9A0B-A188-D0DD



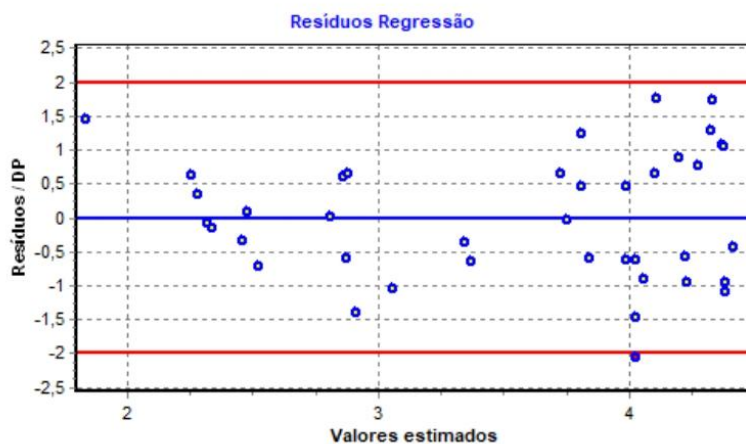


15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

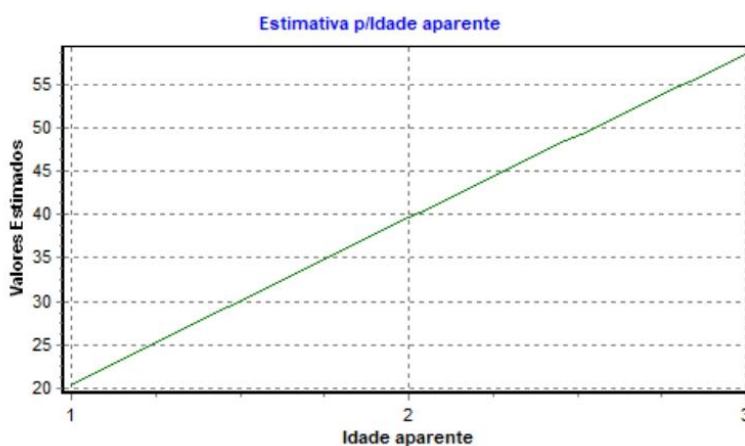
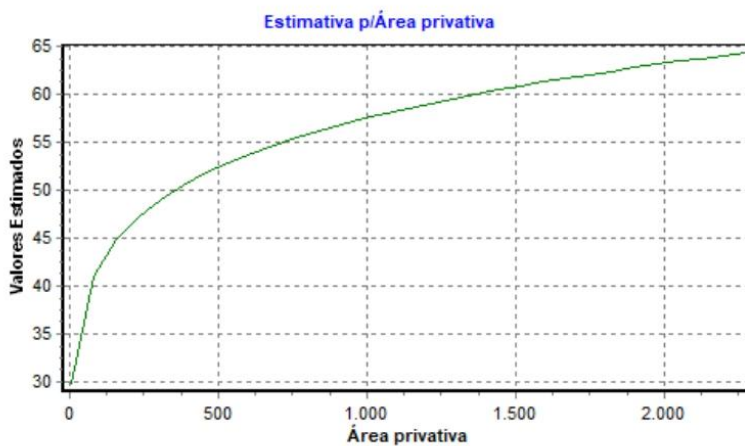


Resíduos da Regressão Linear



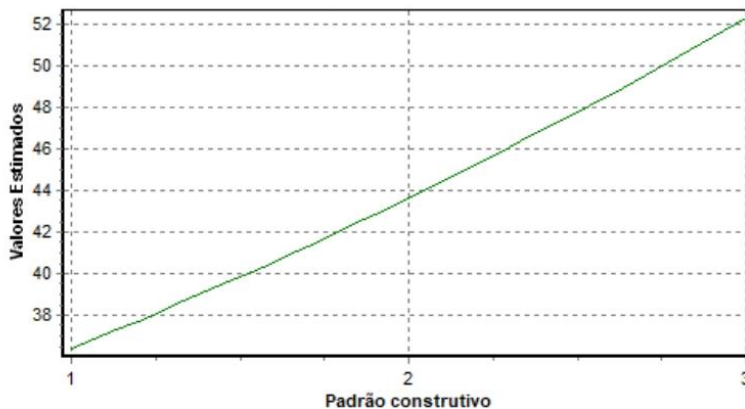


16) GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:

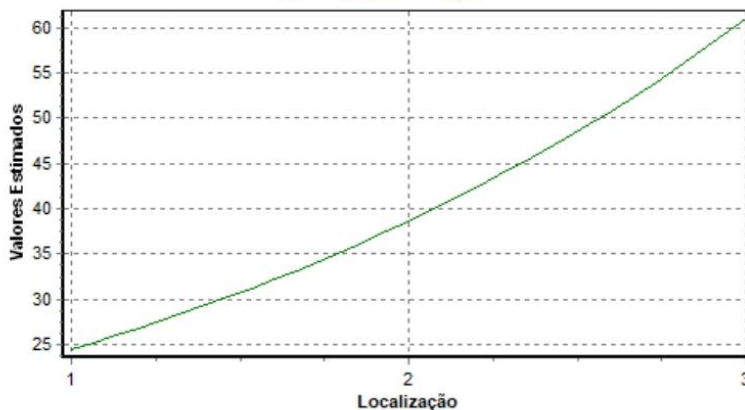




Estimativa p/Padrão construtivo



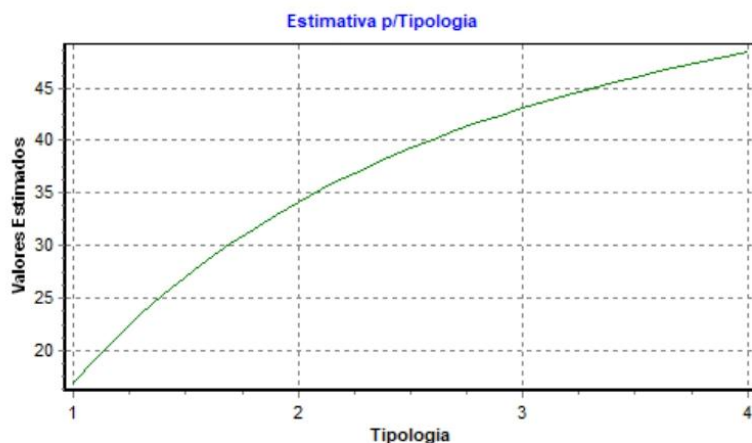
Estimativa p/Localização





CARUARU
PREFEITURA

Prefeitura Municipal de Caruaru
Secretaria da Fazenda - SEFAZ





17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

ID	De sa bil ita do	Endereço	Bairro	Valor Total
1		Rua São Silvestre	Kennedy	R\$ 1.700,00
2	*	Rua Santa Maria da Boa Vista, 125	Boa Vista	R\$ 2.100,00
3		Rua Moxotó, 60	Mauricio de Nassau	R\$ 4.000,00
4		Avenida Adjar da Silva Casé	Indianopolis	R\$ 2.500,00
5		Avenida José Florêncio Filho, 115	Universitario	R\$ 601,00
6		Rua Artur da Silva	Universitario	R\$ 1.800,00
7		Rua Nossa Senhora de Fátima, 83	Mauricio de Nassau	R\$ 1.000,00
8		Rua Laudelino Rocha	Mauricio de Nassau	R\$ 1.990,00
9		Rua Artur da Silva	Universitario	R\$ 1.400,00
10	*	Rua Sete de Setembro, 22	Nossa Senhora das Dores	R\$ 650,00
11		Rua Severino Ferreira de Moraes	Manoel Bezerra Lopes	R\$ 1.400,00
12		Avenida Rio Branco, 279	Nossa Senhora das Dores	R\$ 1.500,00
13		Rua Tenente Antônio João, 406	Mauricio de Nassau	R\$ 1.400,00
14		Avenida José Florêncio Filho, 115	Universitario	R\$ 651,00
15		Rua Severino	Manoel Bezerra	R\$ 1.200,00





Prefeitura Municipal de Caruaru
Secretaria da Fazenda - SEFAZ



		Ferreira de Morais	Lopes	
16		Avenida Adjar da Silva Casé, 800	Indianopolis	R\$ 2.937,00
17		Rua Quitéria Luiza da Silva Vila Nova	Universitario	R\$ 1.400,00
18		Rua Quitéria Luiza da Silva Vila Nova, 05	Universitario	R\$ 1.600,00
19		Rua Artur Antônio da Silva, 91	Universitario	R\$ 1.950,00
20		Rua Laudelino Rocha, 941	Mauricio de Nassau	R\$ 2.000,00
21		Avenida Adjar da Silva Casé, 800	Indianopolis	R\$ 2.147,00
22	*	Rua Artur Antônio da Silva, 625	Universitario	R\$ 880,00
23		Rua Nossa Senhora de Fátima, 83	Mauricio de Nassau	R\$ 1.000,00
24		Rua Quitéria Luiza da Silva Vila Nova	Universitario	R\$ 3.000,00
25	*	Praça Presidente Getúlio Vargas	Nossa Senhora das Dores	R\$ 4.000,00
26	*	Rua São Paulo	Mauricio de Nassau	R\$ 600,00
27	*	Avenida Professor José Leão, 448	Mauricio de Nassau	R\$ 1.500,00
28		Rua Silvino Macêdo, nº310.	Mauricio de Nassau	R\$ 1.200,00
29		Avenida Londres	Universitario	R\$ 1.300,00
30	*	Rua Rosa Maria da Conceição Correia	São Jose	R\$ 3.500,00
31		Avenida Adjar da Silva Casé	Indianopolis	R\$ 3.040,00
32		Rua Artur Antônio da	Universitario	R\$ 2.350,00





Prefeitura Municipal de Caruaru
Secretaria da Fazenda - SEFAZ



		Silva, 91		
33		Av. Agamenon Magalhaes	Mauricio de Nassau	R\$ 5.000,00
34		Nordeste Corporate	Universitario	R\$ 1.800,00
35	*	Rua Nunes Machado	Nossa Senhora das Dores	R\$ 57.000,00
36	*	Rua José Olavo Gomes	Indianopolis	R\$ 120.000,00
37	*	Avenida José Marques Fontes - lado ímpar	Indianopolis	R\$ 30.000,00
38		Avenida Oswaldo Cruz	Mauricio de Nassau	R\$ 38.000,00
39		Rua Mestre Pedro	Nossa Senhora das Dores	R\$ 60.000,00
40	*	Rodovia BR-104 - lado ímpar	Nova Caruaru	R\$ 71.537,00
41	*	Rua Saldanha Marinho, 506	Mauricio de Nassau	R\$ 11.111,00
42		Rua Saldanha Marinho, 887	Mauricio de Nassau	R\$ 20.000,00
43		Rua Manoel José da Silva	Alto do Moura	R\$ 650,00
44		Rua do Cedro	Boa Vista	R\$ 1.000,00
45	*	Rua Vertentes	Boa Vista	R\$ 800,00
46		Rua Macaparana	Boa Vista	R\$ 800,00
47		Rua Olímpio Magalhães	Caiuca	R\$ 250,00
48		Rua Frei Ricardo do Pilar, 387	Caiuca	R\$ 700,00
49		Avenida Campina Grande, 1	Caiuca	R\$ 25.000,00
50			Cidade Alta	R\$ 850,00
51		Rua Entre Rios (conj.Res.Adalgisa Nunes)	Cidade Alta	R\$ 1.000,00
52		Avenida Serena, 18	Indianopolis	R\$ 6.000,00
53		Avenida José Rodrigues de Jesus, 152	Indianopolis	R\$ 5.000,00
54	*	Rua Euclides da	Indianopolis	R\$ 4.000,00





		Cunha, 121		
--	--	------------	--	--

Variáveis Numéricas:

ID	De sa bil ita do	Área privativ a	Conser vação	Idade aparent e	Padrão constru tivo	Localiz ação	Tipolo gia	Valor unitário
1		160,00	1,00	3	1	1,00	1,00	10,63
2	*	70,00	1,00	3	2	2,00	1,00	30,00
3		260,00	1,00	2	1	3,00	1,00	15,38
4		22,00	1,00	3	3	3,00	4,00	113,64
5		10,00	1,00	3	3	3,00	4,00	60,10
6		30,00	1,00	2	3	3,00	4,00	60,00
7		60,00	0,00	1	1	3,00	4,00	16,67
8		31,00	1,00	3	3	3,00	4,00	64,19
9		30,00	1,00	2	3	3,00	4,00	46,67
10	*	35,00	1,00	1	1	2,00	4,00	18,57
11		56,00	1,00	3	2	1,00	4,00	25,00
12		30,00	0,00	2	2	3,00	4,00	50,00
13		33,00	1,00	3	2	2,00	4,00	42,42
14		8,00	1,00	3	3	3,00	4,00	81,38
15		46,00	1,00	3	2	1,00	4,00	26,09
16		29,00	1,00	3	3	3,00	4,00	101,28
17		40,00	0,00	2	3	3,00	4,00	35,00
18		40,00	1,00	2	3	3,00	4,00	40,00
19		40,00	0,00	2	3	3,00	4,00	48,75
20		32,00	1,00	3	3	3,00	4,00	62,50
21		21,00	1,00	3	3	3,00	4,00	102,24
22	*	40,00	1,00	2	2	3,00	4,00	22,00
23		60,00	1,00	2	1	1,00	4,00	16,67
24		40,00	1,00	3	3	3,00	4,00	75,00
25	*	400,00	0,00	1	1	2,00	4,00	10,00
26	*	25,00	1,00	1	1	2,00	4,00	24,00
27	*	20,00	1,00	2	2	2,00	4,00	75,00
28		14,00	1,00	3	3	3,00	4,00	85,71
29		27,00	1,00	3	2	2,00	4,00	48,15
30	*	100,00	1,00	3	1	1,00	4,00	35,00
31		30,00	1,00	3	3	3,00	4,00	101,33
32		50,00	0,00	2	3	3,00	4,00	47,00
33		71,00	1,00	2	3	3,00	4,00	70,42
34		30,00	0,00	2	2	3,00	4,00	60,00
35	*	1.302,7	1,00	2	3	3,00	3,00	43,75

Assinado por 1 pessoa: JOÃO LUCAS SILVA DO REGO BARROS
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://caruaru.1doc.com.br/verificacao/7D4C-9A0B-A138-D0DD> e informe o código 7D4C-9A0B-A138-D0DD





		2						
36	*	450,00	1,00	3	3	3,00	3,00	266,67
37	*	800,00	0,00	2	1	2,00	1,00	37,50
38		686,10	1,00	3	3	2,00	3,00	55,39
39		657,00	1,00	2	2	3,00	3,00	91,32
40	*	3.576,86	1,00	2	1	1,00	1,00	20,00
41	*	600,00	0,00	2	2	3,00	2,00	18,52
42		494,00	0,00	2	2	3,00	2,00	40,49
43		60,00	1,00	2	1	1,00	2,00	10,83
44		100,00	1,00	1	1	2,00	2,00	10,00
45	*	70,00	1,00	2	1	2,00	2,00	11,43
46		60,00	1,00	2	1	2,00	2,00	13,33
47		25,00	0,00	2	1	1,00	2,00	10,00
48		80,00	1,00	1	1	1,00	2,00	8,75
49		2.275,20	0,00	2	1	1,00	1,00	10,99
50		70,00	1,00	2	1	1,00	2,00	12,14
51		95,00	1,00	2	1	1,00	2,00	10,53
52		290,00	1,00	1	2	2,00	3,00	20,69
53		250,00	1,00	1	2	2,00	3,00	20,00
54	*	300,00	0,00	1	2	2,00	3,00	13,33

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

• Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	5,63	5,93	6,09	13,10%	III
Valor Médio	6,48	6,83	7,01	-	
Valor Máximo	7,45	7,86	8,07	15,08%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço		-
Bairro		-
Área privativa	152,72	Não
Valor Total		-
Idade aparente	1,00	Não
Padrão construtivo	1,00	Não





CARUARU
PREFEITURA

Prefeitura Municipal de Caruaru
Secretaria da Fazenda - SEFAZ



Localização	1,00	Não
Tipologia	2,00	Não

CAPITAL do AGRESTE



Página. 25- 33 ----- 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/7D4C-9A0B-A138-D0DD> e informe o código 7D4C-9A0B-A138-D0DD





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.

Área privativa: 152,72 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\$ 1.138,14	
4.3. Valor Médio	R\$ 989,01	
4.4. Limite Inferior Estimado	R\$ 859,42	





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

CAPITAL do AGRESTE

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	20/03/2025
Data do Laudo	09/07/2025
Data de Liberação para Uso	09/07/2025
Data Limite de Licença para Uso	09/10/2025
Período	90





CARUARU
PREFEITURA

Prefeitura Municipal de Caruaru
Secretaria da Fazenda - SEFAZ



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Página. 29- 33 ----- Engº. João Lucas B.

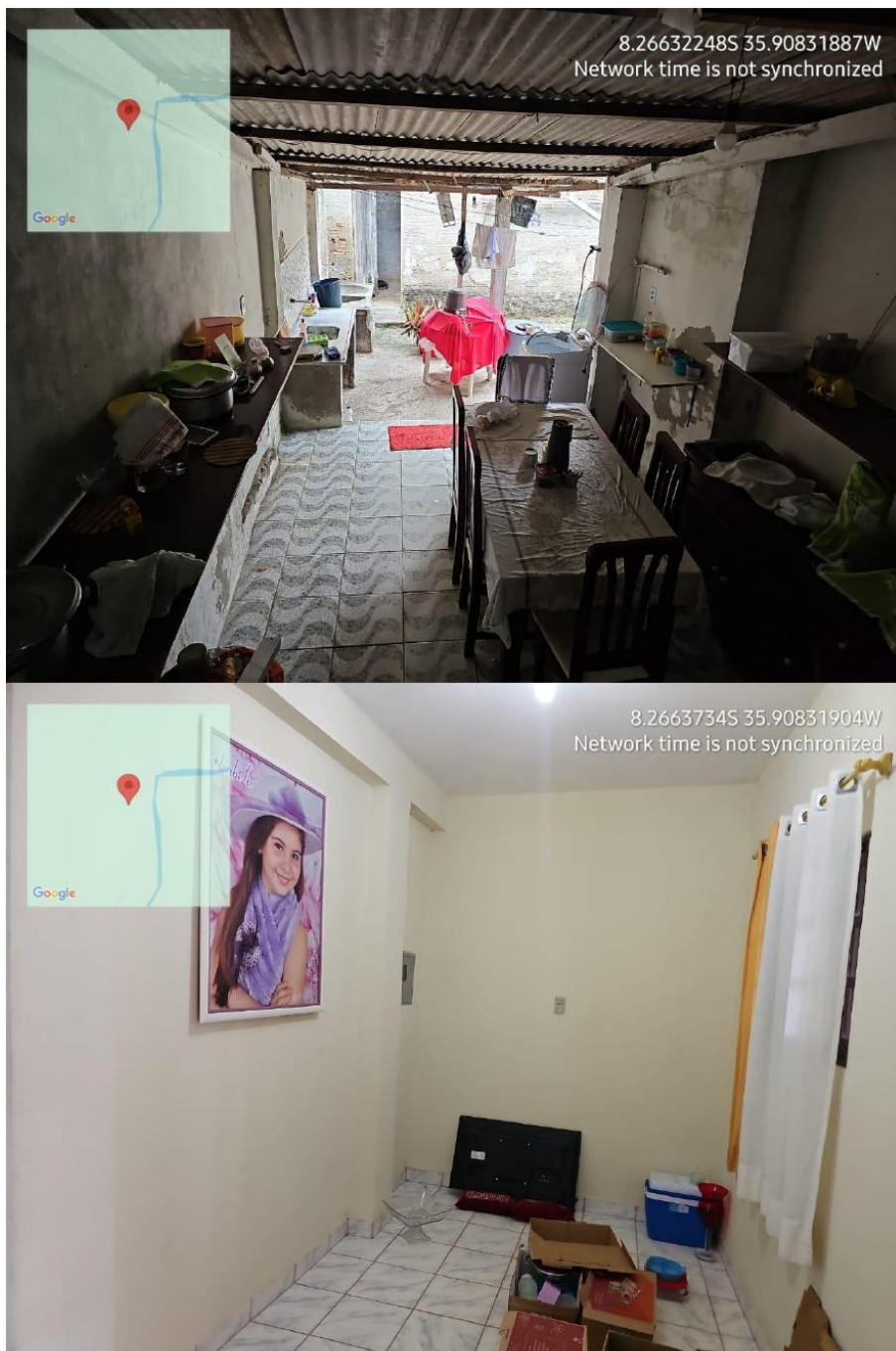
Assinado por 1 pessoa: JOÃO LUCAS SILVA DO REGO BARROS
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://caruaru.1doc.com.br/verificacao/7D4C-9A0B-A138-D0DD> e informe o código 7D4C-9A0B-A138-D0DD





CARUARU
PREFEITURA

Prefeitura Municipal de Caruaru
Secretaria da Fazenda - SEFAZ



Página. 30- 33 ----- Engº. João Lucas B.

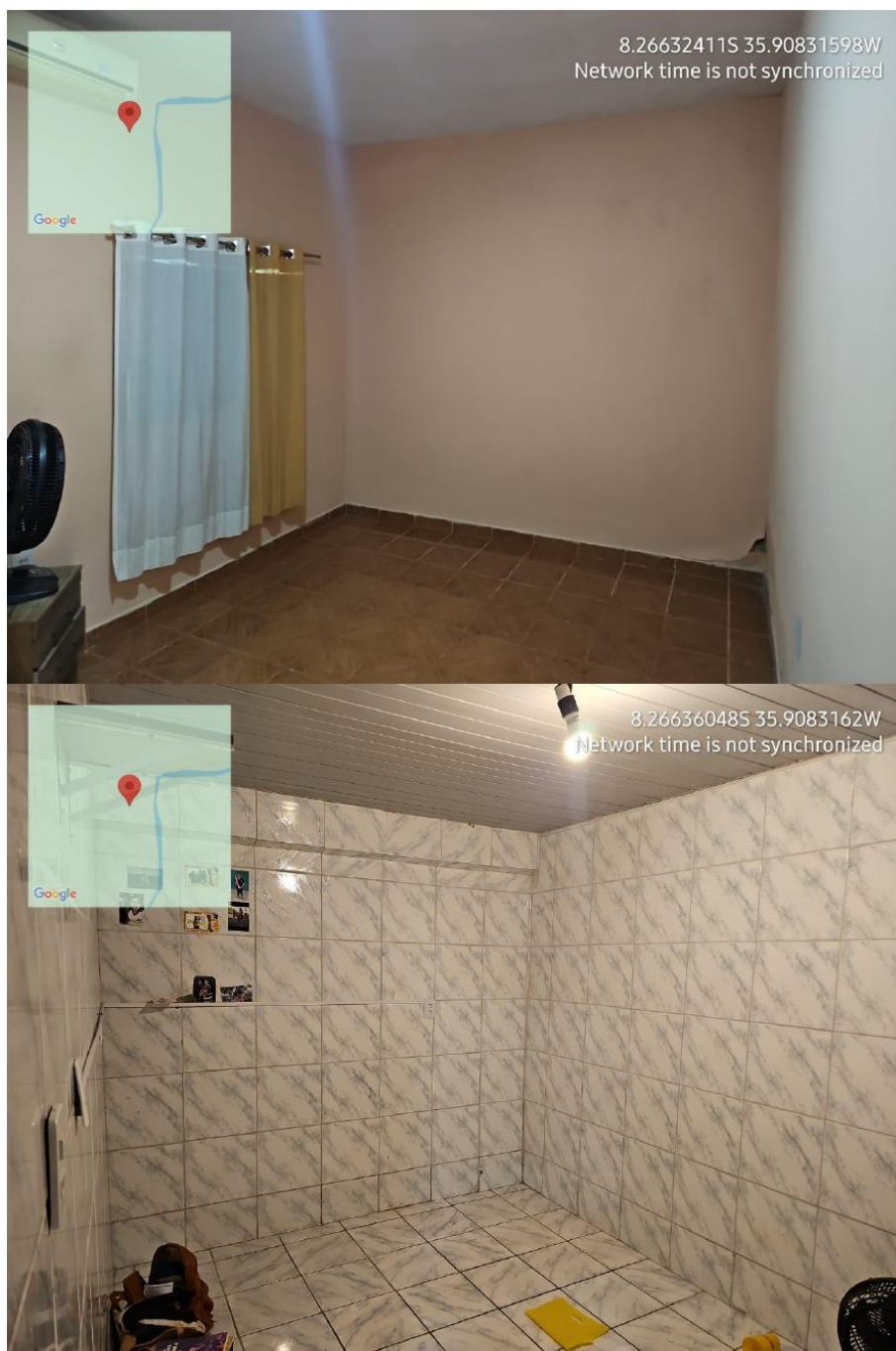
Assinado por 1 pessoa: JOÃO LUCAS SILVA DO REGO BARROS
Para verificar a validade das assinaturas, acesse <https://caruaru.1doc.com.br/verificacao/7D4C-9A0B-A138-D0DD> e informe o código 7D4C-9A0B-A138-D0DD





CARUARU
PREFEITURA

Prefeitura Municipal de Caruaru
Secretaria da Fazenda - SEFAZ



Página. 31- 33 ----- 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/7D4C-9A0B-A138-D0DD> e informe o código 7D4C-9A0B-A138-D0DD





CARUARU
PREFEITURA

Prefeitura Municipal de Caruaru
Secretaria da Fazenda - SEFAZ



Página. 32- 33 ----- 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/7D4C-9A0B-A138-D0DD> e informe o código 7D4C-9A0B-A138-D0DD





CARUARU
PREFEITURA

Prefeitura Municipal de Caruaru
Secretaria da Fazenda - SEFAZ



CAPITAL do AGRESTE



Página. 33- 33 ----- 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/7D4C-9A0B-A138-D0DD> e informe o código 7D4C-9A0B-A138-D0DD





VERIFICAÇÃO DAS
ASSINATURAS



Código para verificação: 7D4C-9A0B-A138-D0DD

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

- ✓ JOÃO LUCAS SILVA DO REGO BARROS (CPF 111.XXX.XXX-05) em 09/07/2025 13:53:57 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/7D4C-9A0B-A138-D0DD>





VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: 7314-E504-8685-F3B8

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



DAVID DOS SANTOS OLIVEIRA (CPF 079.XXX.XXX-44) em 01/08/2025 13:12:10 GMT-03:00

Papel: Parte

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



SAMIRA MARIA DE SANTANA SILVA (CPF 010.XXX.XXX-20) em 01/08/2025 14:20:45 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/7314-E504-8685-F3B8>