

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 à Avenida Ariano Suassuna nº 389, Bairro Nina Liberato, 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 Secretaria Municipal de Saúde de Caruaru, em cumprimento às responsabilidades institucionais previstas na legislação do Sistema Único de Saúde (SUS), identifica como necessidade prioritária e estratégica a implantação de uma Unidade Básica de Saúde (UBS) no Bairro Nina Liberato. A medida fundamenta-se na busca pela ampliação da cobertura assistencial, garantia da universalidade do acesso, fortalecimento da integralidade do cuidado e consolidação da Atenção Básica como ordenadora das redes e coordenadora do cuidado, conforme determina a Lei Federal nº 8.080/1990, a Portaria nº 2.436/2017 (PNAB) e a Lei nº 14.133/2021, que exige planejamento robusto e alinhado ao interesse público.

3.3. O Bairro Nina Liberato, segundo levantamento demográfico da Atenção Básica, possui uma população estimada em aproximadamente 3.500 habitantes, número que se enquadra de forma absoluta nos parâmetros de adstrição da PNAB, que estabelece entre 2.000 e 3.500 pessoas como limite recomendado por equipe de Atenção Básica ou Saúde da Família. Assim, a ausência de uma UBS no território configura um vazio sanitário crítico, caracterizado por:

- ✓ Restrição no acesso aos serviços essenciais;
- ✓ Deslocamentos frequentes e custos sociais adicionais impostos à população;
- ✓ Sobrecarga assistencial em unidades de bairros vizinhos;
- ✓ Descontinuidade do cuidado e fragilização dos atributos essenciais da Atenção Primária.

3.4. Do ponto de vista epidemiológico e territorial, o Nina Liberato apresenta expansão urbana acelerada, aumento contínuo da densidade populacional e carência de infraestrutura pública compatível com suas demandas. Este cenário evidencia a **necessidade inadiável** de reorganização da rede de Atenção Básica, com inserção de um ponto de atenção capaz de assumir a adstrição populacional, garantir a coordenação do cuidado e fortalecer o vínculo entre profissionais e comunidade.

3.5. A implantação da UBS permitirá o cumprimento pleno das diretrizes da PNAB, destacando-se:

- ✓ **Regionalização e hierarquização** do acesso, estruturando o fluxo assistencial e promovendo maior eficiência;
- ✓ **Territorialização e adstrição**, assegurando cuidado contínuo, próximo, acessível e personalizado;
- ✓ **Longitudinalidade do cuidado**, consolidando acompanhamento permanente de indivíduos e famílias;
- ✓ **Alta resolutividade**, reduzindo encaminhamentos desnecessários e fortalecendo a Atenção Básica como porta de entrada prioritária do SUS;
- ✓ **Participação comunitária**, que fortalece mecanismos de controle social e democratiza a gestão.

3.6. A inexistência de serviços básicos podem produzir demanda reprimida, agravando quadros evitáveis e aumentando a procura por serviços de urgência e emergência, o que contraria a lógica da Atenção Primária e impacta negativamente os custos do sistema. A instalação de uma UBS no Nina Liberato permitirá ofertar consultas médicas, atendimentos de enfermagem, vacinação, exames laboratoriais, curativos, testagens rápidas, planejamento familiar, dispensação de medicamentos essenciais e ações de promoção da saúde, compondo um conjunto de serviços que atende integralmente aos atributos da Atenção Básica.

3.7. A estruturação da unidade contará com equipe multiprofissional composta por médico, enfermeiro, técnico de enfermagem, agente comunitário de saúde (ACS), recepcionista e serviços gerais, assegurando a continuidade e a integralidade das ações de saúde no território.

3.8. Diante do exposto, fica evidente que a implantação da UBS no Bairro Nina Liberato é uma **necessidade pública urgente, legítima e fundamentada**, sendo condição indispensável para correção de desigualdades no acesso, redução de vulnerabilidades, fortalecimento da rede municipal de saúde e atendimento pleno às exigências legais e normativas vigentes. A contratação proposta atende integralmente aos princípios da **Lei nº**

14.133/2021, especialmente naquilo que se refere ao planejamento eficiente, à motivação adequada, à busca da melhor solução para o interesse público e à promoção do atendimento essencial à população.

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

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 para viabilizar a instalação de uma Unidade Básica de Saúde (UBS) no Bairro Nina Liberato deverá atender a um conjunto de requisitos técnicos, legais, operacionais e estruturais indispensáveis ao adequado funcionamento da Atenção Básica, conforme diretrizes da Portaria nº 2.436/2017 (PNAB), da Vigilância Sanitária, das normas de acessibilidade e das orientações da Secretaria Municipal de Saúde de Caruaru. Os requisitos a seguir definem os parâmetros mínimos para a seleção e adaptação do imóvel, bem como para a execução dos serviços relacionados.

5.1.1. Requisitos Técnicos e Estruturais do Imóvel

O imóvel a ser locado deverá obrigatoriamente:

a) Localização

- ✓ Estar situado **dentro do perímetro territorial do Bairro Nina Liberato**, assegurando proximidade e proximidade com a população adscrita.
- ✓ Possuir fácil acesso, incluindo vias pavimentadas ou de circulação regular, garantindo segurança e mobilidade dos usuários.

b) Estrutura Física

Possuir área mínima suficiente para implantação dos ambientes essenciais de uma UBS, incluindo:

- ✓ Consultórios multiprofissionais.
- ✓ Sala de enfermagem e sala de vacina.
- ✓ Sala de procedimentos/curativos.
- ✓ Recepção com área de espera adequada.
- ✓ Farmácia/dispensação.
- ✓ Almoxarifado e depósito de materiais de limpeza.
- ✓ Banheiros acessíveis para usuários e colaboradores.

c) Condições Estruturais

- ✓ Instalações elétricas e hidráulicas em conformidade com normas vigentes.
- ✓ Ventilação e iluminação adequadas.
- ✓ Possibilidade de instalação de climatização e rede lógica.

- ✓ Estrutura que permita adequações sanitárias e de acessibilidade.

d) Acessibilidade

- ✓ Estar em conformidade com os padrões da ABNT NBR.
- ✓ Garantir acessos, corredores, rampas, sanitários e sinalização acessíveis a pessoas com deficiência ou mobilidade reduzida.

5.1.2. Requisitos de Adequação Sanitária e Vigilância

O imóvel deverá atender integralmente às normas da Vigilância Sanitária, incluindo:

- ✓ Condições adequadas de limpeza, impermeabilização e manutenção.
- ✓ Segurança contra incêndio, com saídas de emergência e equipamentos de prevenção conforme legislação municipal.
- ✓ Ambientes com revestimentos adequados às atividades assistenciais.
- ✓ Condições adequadas para armazenamento de insumos e medicamentos.

5.1.3. Requisitos Operacionais da Implantação

A contratada e/ou a Administração deverão garantir:

- ✓ Adequações físicas necessárias para funcionamento conforme normas sanitárias.
- ✓ Instalação de pontos elétricos, rede lógica e climatização.
- ✓ Garantia de que o imóvel esteja pronto para ocupação em prazo compatível com a necessidade da população.

5.1.4. Requisitos Assistenciais e Funcionais

A UBS deverá operar com:

Equipe multiprofissional mínima definida pela PNAB:

- ✓ Médico (1);
- ✓ Enfermeiro (1);
- ✓ Técnico de enfermagem (1);
- ✓ Agentes Comunitários de Saúde (3);
- ✓ Recepcionista (1);
- ✓ serviços gerais (1).

Estrutura que permita o desenvolvimento das ações essenciais da Atenção Básica:

- ✓ Consultas médicas e de enfermagem;
- ✓ Sala de vacina com cadeia de frio adequada;
- ✓ Curativos e procedimentos;
- ✓ Planejamento familiar;
- ✓ Dispensação de medicamentos;
- ✓ Ações de promoção e prevenção em saúde;
- ✓ Encaminhamentos regulados para a RAS.

5.1.5. Requisitos Legais e Administrativos

- ✓ Conformidade com a Lei nº 14.133/2021 e demais normas aplicáveis aos contratos administrativos.
- ✓ Apresentação de documentação fiscal, jurídica do locador.
- ✓ Possibilidade de vistoria prévia e periódica pela Administração.
- ✓ Previsão contratual de responsabilidade por manutenções estruturais básicas.
- ✓ Garantia de que o imóvel esteja regularizado perante os órgãos municipais (habite-se, alvará, entre outros).

5.1.6. Requisitos de Segurança, Manutenção e Funcionamento

- ✓ O imóvel deve possuir ou permitir a instalação de sistema de proteção contra incêndio.
- ✓ O imóvel deve permitir operação contínua da UBS durante toda a vigência contratual, garantindo segurança e conforto dos profissionais e usuários.

6.1.7. 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 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.

6.1.8. Requisitos Legais

- ✓ Lei Federal 8.245/1991 – Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.
- ✓ Lei 14.133/2021 - Lei de Licitações e Contratos Administrativos.

6.2. Dessa forma, os requisitos da contratação estabelecem os parâmetros mínimos necessários para assegurar que a unidade a ser instalada no Bairro Nina Liberato opere com qualidade, segurança, eficiência e plena aderência às diretrizes da Atenção Básica. 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: Samira Maria Santana Silva CARGO/FUNÇÃO: Coordenadora de Promoção a Saúde MATRÍCULA: 180044
-----------------------	---

FISCAL SUPLENTE	NOME: David dos Santos Oliveira CARGO/FUNÇÃO: Gerente Geral da Atenção Básica MATRÍCULA: 560051
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 gestaodecontratossmscaruaru@gmail.com ; FISCAL DE CONTRATOS: samiramss201164@gmail.com ; david.smscaruaru@gmail.com Tel. (81) 3101-0240

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 **estimado em R\$ 1.000,00 (mil reais), totalizando o valor anual de R\$ 12.000,00 (doze mil 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:	Milton José da Silva
CPF:	817.XXX.XXX-72
Banco:	Banco Inter - 077
Agência:	0001
Conta Corrente:	1507XXXX-0

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

- a) Certidão Negativa de Débitos relativos a Tributos Federais, Dívida Ativa da União e INSS;
- b) Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas – CNDT;
- c) 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 o 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 2026 - Lei nº 7.439 de 05 de dezembro 2025.		
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	Outros serviços terceiros pessoa física

Informamos o número da lei Orçamentária de 2026 Lei nº 7.439 de 05 de dezembro de 2025. Porém, para o exercício de execução orçamentária de 2026, podem haver algumas modificações nas fontes de recursos e nas ações dos blocos.

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. Comete infração administrativa, atendendo ao disposto no art.5º do Decreto Municipal Nº 080, DE 30 DE JULHO DE 2024, nos termos do art. 155 da Lei nº 14.133/2021, o PROPONENTE e o CONTRATADO que:

I - der causa à inexecução parcial do contrato;

II - der causa à inexecução parcial do contrato que cause grave dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;

III - der causa à inexecução total do contrato;

IV - deixar de entregar a documentação exigida para o certame;

V - não manter a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado;

VI - não celebrar o contrato ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;

VII - ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da contratação sem motivo justificado;

VIII - apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a licitação ou a execução do contrato;

IX - fraudar a licitação ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;

X - comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;

XI - praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da contratação;

XII - praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 2013.

§ 1º Considera-se a conduta do inciso II do caput como sendo o inadimplemento inescusável de obrigação assumida pelo contratado, que cause grave dano à Administração de natureza econômica ou operacional, notadamente ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo.

§ 2º Constituem comportamentos que serão enquadrados no inciso IV do caput, sem prejuízo de outros que venham a ser verificados no decorrer da dispensa ou da execução contratual:

I - deixar de entregar documentação exigida no instrumento convocatório;

II - entregar documentação em manifesta desconformidade com as exigências do instrumento convocatório;

III - fazer entrega parcial de documentação exigida no instrumento convocatório;

IV - deixar de entregar documentação complementar exigida pelo Agente de Contratação, Pregoeiro, Comissão de Contratação ou agente responsável pela condução do certame, necessária para a comprovação de veracidade e/ou autenticidade de documentação exigida no edital de licitação.

§ 3º Constituem comportamentos que serão enquadrados no inciso V do caput, sem prejuízo de outros que venham a ser verificados no decorrer da licitação ou da execução contratual:

I - deixar de atender a convocações do Agente de Contratação, Pregoeiro, Comissão de Contratação ou agente responsável pela condução do certame durante o trâmite do certame ou atendê-las de forma insatisfatória;

II - deixar de encaminhar proposta ou encaminhá-la em manifesta desconformidade com o instrumento convocatório as amostras solicitadas pelo agente de contratação, Pregoeiro ou Comissão de Contratação;

III - abandonar o certame;

IV - solicitar desistência ou desclassificação após a abertura da sessão do certame;

V - provocar propositalmente a inabilitação após a abertura da sessão do certame.

§ 4º Considera-se a conduta do inciso VII do caput como sendo o atraso que cause grave dano à Administração de natureza econômica ou operacional, notadamente ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo.

§ 5º Considera-se a conduta do inciso IX do caput como sendo a prática de qualquer ato que frustre ou comprometa intencionalmente o caráter competitivo, notadamente mediante conluio ou qualquer sorte de atos destinados à obtenção de vantagem ilícita ou que induza ou mantenha intencionalmente em erro agentes públicos

do Município de Caruaru no curso do processo de contratação, com exceção da conduta disposta no inciso VIII do caput deste artigo.

§ 6º Considera-se a conduta do inciso X do caput como sendo a prática de atos direcionados a prejudicar o bom andamento do certame ou do contrato, sem prejuízo de outras que venham a ser verificadas no decorrer da dispensa ou da execução contratual.

17.2. Na aplicação das sanções serão considerados:

17.2.1. A natureza e a gravidade da infração cometida;

17.2.2. As peculiaridades do caso concreto;

17.2.3. As circunstâncias agravantes ou atenuantes;

17.2.4. Os danos que dela provierem para a Administração Pública;

17.3. A aplicação das sanções, em hipótese alguma, exime a obrigação de reparação integral do dano causado à Administração Pública.

17.4. A penalidade de multa pode ser aplicada cumulativamente com as demais sanções.

17.5. 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.

17.6. Da Advertência

17.6.1. Art. 13. A sanção de advertência será aplicada nas seguintes hipóteses:

I - descumprimento de obrigação legal ou infração à lei, quando não se justificar uma aplicação de sanção mais grave;

II - inexecução parcial de obrigação contratual principal ou acessória quando, a critério da Administração, não se justificar uma aplicação de sanção mais grave.

Parágrafo único. Para os fins deste artigo, considera-se descumprimento ou inexecução parcial de obrigação contratual principal ou acessória aquelas que não impactam objetivamente no prosseguimento da execução contratual ou licitação ou procedimento de contratação direta e desde que não causem prejuízos à Administração Pública municipal direta, autárquica e fundacional.

17.7. Da Multa

17.7.1. Art. 14. A sanção de multa será aplicada ao infrator por qualquer das infrações administrativas previstas no art. 155 da Lei Federal nº 14.133, de 1º de abril de 2021, calculada na forma prevista no instrumento convocatório, no contrato ou em outro instrumento obrigacional, não podendo ser inferior a 0,5% (cinco décimos por cento) nem superior a 30% (trinta por cento) do valor contratado, observando-se os seguintes parâmetros:

I - de 0,5% (cinco décimos por cento) a 10% (dez por cento) do valor contratado, para aquele que:

a) der causa à inexecução parcial do contrato, que supere a gravidade daquela prevista no parágrafo único do art. 13 deste Decreto;

- b) deixar de entregar a documentação exigida para o certame;
- c) ensejar o retardamento da execução ou da entrega do objeto da licitação sem motivo justificado.

II - de 10% (dez por cento) a 15% (quinze por cento) do valor contratado ou adjudicado, para aquele que:

- a) não mantiver a proposta, salvo em decorrência de fato superveniente devidamente justificado; não celebrar o contrato, ou instrumento equivalente, ou não entregar a documentação exigida para a contratação, quando convocado dentro do prazo de validade de sua proposta;
- b) der causa à inexecução parcial do contrato que cause dano à Administração, ao funcionamento dos serviços públicos ou ao interesse coletivo;

III - 15% (quinze por cento) a 30% (trinta por cento) do valor contratado ou do valor de referência para a licitação, para aquele que:

- a) der causa à inexecução total do contrato;
- b) apresentar declaração ou documentação falsa exigida para o certame ou prestar declaração falsa durante a licitação ou a execução do contrato;
- c) fraudar a licitação ou praticar ato fraudulento na execução do contrato;
- d) comportar-se de modo inidôneo ou cometer fraude de qualquer natureza;
- e) praticar atos ilícitos com vistas a frustrar os objetivos da licitação;
- f) praticar ato lesivo previsto no art. 5º da Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013.

§ 1º Na hipótese de o infrator entregar o objeto contratual em desacordo com as especificações, condições e qualidade contratadas e/ou com vício, irregularidade ou defeito oculto que o tornem impróprio para o fim a que se destina, aplica-se a penalidade prevista no inciso I deste artigo.

§ 2º Nos contratos que ainda não foram celebrados, o percentual de que trata o caput e seus incisos para cálculo da multa incidirá sobre o valor estimado da contratação.

§ 3º Se a multa aplicada e as indenizações cabíveis forem superiores ao valor de pagamento eventualmente devido pela Administração ao contratado, além da perda desse valor, a diferença será descontada da garantia prestada, de pagamentos decorrentes de outros contratos firmados com o contratado ou será cobrada judicialmente.

§ 4º Na aplicação da sanção prevista no caput deste artigo, será facultada a defesa do interessado no prazo de 15 (quinze) dias úteis, contado da data de sua intimação.

§ 5º A penalidade de multa prevista no inciso I, alínea b), do caput deste artigo poderá ser afastada, observados os princípios da proporcionalidade e razoabilidade, quando o atraso na entrega da documentação fora do prazo estabelecido não tenha acarretado prejuízo à administração pública municipal e desde observados também os seguintes requisitos cumulativos:

- I - ausência de dolo na conduta;
- II - que o eventual atraso no cumprimento do prazo não seja superior à sua quarta parte;
- III - não tenha ocorrido nenhuma solicitação de prorrogação de prazo antecedente;
- IV - que o licitante não tenha sofrido penalidade imposta pela administração pública municipal, direta ou indireta, em decorrência de quaisquer das infrações disciplinadas neste regulamento, no período de 12 (doze) meses que antecederem o fato em razão do qual seria aplicada a penalidade.

§ 6º O atraso, para efeito de cálculo da multa, será contado em dias corridos, a partir do primeiro dia útil subsequente ao do encerramento do prazo estabelecido para o cumprimento da obrigação.

17.8. Nenhuma penalidade será aplicada sem o devido Processo Administrativo de Aplicação de Penalidade - PAAP, que assegurará o contraditório e a ampla defesa ao fornecedor/prestador, 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.

Caruaru (PE), 23 de dezembro 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



ANEXO I - PROPOSTA DO LOCADOR

PROPOSTA

Venho por meio deste, manifestar meu interesse na locação do imóvel de minha propriedade, localizada AV REGINA VILA NOVA DA SILVA, 00389, Bairro: NINA LIBERATO / CEP: 55041160

Para tanto, apresento proposta de locação de prazo de 12 (doze) meses, podendo ser renovado, com aluguel mensal de R\$ 1.000.00.

Milton José da Silva

Data: 15/12/2025



ANEXO II - LAUDO DE AVALIAÇÃO - SEFAZ

Prefeitura Municipal de Caruaru
Secretaria da Fazenda - SEFAZ



LAUDO DE AVALIAÇÃO - COMPLETO (CASA RESIDENCIAL – NINA LIBERATO)

1. INTERESSADO

Este trabalho foi realizado por solicitação da **Prefeitura Municipal de Caruaru, Secretária da Fazenda – SEFAZ**. Memorando **52.285/2025**.

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

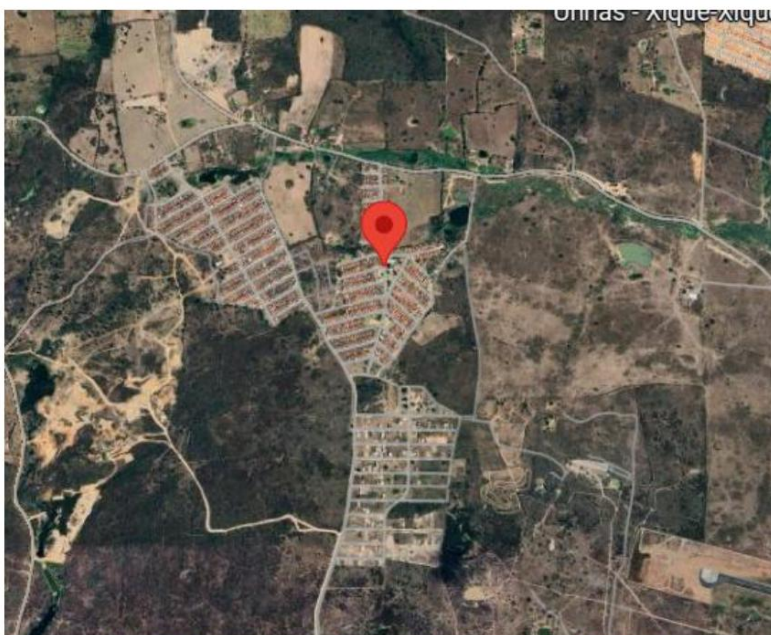
7. VISTORIA

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 **Avenida ariano Suassuna nº 389, Bairro Nina Liberato**, nesta cidade de Caruaru e conta com uma área privativa de **55,00 m2**, conforme cadastro imobiliário de Nº **986028**.



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)
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



Nome	Classificação	Descrição da varável
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 adequou 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:	Lojas

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:	42

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	Sim
Área privativa	Númerica	Quantitativa	Area privativa da unidade medida em m²	Sim
Valor Total	Texto			Sim
Conservação	Númerica	Dicotomica		Não
Idade aparente	Númerica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Idade que o imóvel aparente considerando o padrão construtivo, a idade real e o estado de conservação	Sim
Padrão construtivo	Númerica	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	Númerica	Qualitativa (Códigos Alocados)		Sim
Tipologia	Númerica	Qualitativa (Códigos Alocados)		Sim
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
Área privativa	8,00	2.275,20	2.267,20	165,77
Idade aparente	1,00	3,00	2,00	2,31
Padrão construtivo	1,00	3,00	2,00	2,17
Localização	1,00	3,00	2,00	2,33



Tipologia	1,00	4,00	3,00	3,21
Valor unitário	8,75	266,67	257,92	50,41

5) **COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:**

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9604203 / 0,8699998
Coeficiente de determinação:	0,9224072
Fisher - Snedecor:	85,59
Significância do modelo (%):	0,00

6) **NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	78%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	97%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	97%

7) **OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:**

Quantidade de outliers:	1
% de outliers:	2,38%

8) **ANÁLISE DA VARIÂNCIA:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	0,040	5	0,008	85,592
Não Explicada	0,003	36	0,000	
Total	0,043	41		

9) **EQUAÇÃO DE REGRESSÃO / FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda, mediana e média):**

1/Valor unitário = $+0,1397631936 - 0,006457040855 * \ln(\text{Área privativa}) + 0,04783802463 / \text{Idade aparente} - 0,01007205951 * \text{Padrão construtivo} - 0,01468124824 * \text{Localização} - 0,01273703086 * \text{Tipologia}$

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

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área privativa	$\ln(x)$	-3,92	0,04
Idade aparente	$1/x$	5,33	0,00



Padrão construtivo	x	-2,78	0,86
Localização	x	-5,37	0,00
Tipologia	x	-5,26	0,00
Valor unitário	1/y	12,16	0,00

11) CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	y
Área privativa	x1	0,00	0,30	-0,37	-0,28	-0,60	0,31
Idade aparente	x2	0,30	0,00	-0,45	-0,16	-0,23	0,51
Padrão construtivo	x3	-0,37	-0,45	0,00	0,73	0,71	-0,89
Localização	x4	-0,28	-0,16	0,73	0,00	0,54	-0,78
Tipologia	x5	-0,60	-0,23	0,71	0,54	0,00	-0,74
Valor unitário	y	0,31	0,51	-0,89	-0,78	-0,74	0,00

12) CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	x4	x5	y
Área privativa	x1	0,00	0,54	0,08	0,40	0,71	0,55
Idade aparente	x2	0,54	0,00	0,07	0,60	0,59	0,66
Padrão construtivo	x3	0,08	0,07	0,00	0,14	0,10	0,42
Localização	x4	0,40	0,60	0,14	0,00	0,46	0,67
Tipologia	x5	0,71	0,59	0,10	0,46	0,00	0,66
Valor unitário	y	0,55	0,66	0,42	0,67	0,66	0,00

13) TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	0,09407300	0,08544800	0,00862500	9,1685%	0,891332	0,03478900
2	0,03333300	0,06603300	-0,03270000	-98,0985%	-3,379214	0,98524400
3	0,06502000	0,06092400	0,00409600	6,2992%	0,423254	0,02340800
4	0,00880000	0,01054200	-0,00174200	-19,8012%	-0,180067	0,00035500
5	0,01663900	0,01563300	0,00100600	6,0441%	0,103927	0,00021800
6	0,01666700	0,01651200	0,00015400	0,9251%	0,015933	0,00000300
7	0,05998800	0,05610000	0,00388800	6,4814%	0,401798	0,03010600
8	0,01557900	0,00832800	0,00725100	46,5441%	0,749328	0,00541500
9	0,02142700	0,01651200	0,00491500	22,9362%	0,507877	0,00292600
11	0,04000000	0,04394400	-0,00394400	-9,8596%	-0,407563	0,00842400
12	0,02000000	0,02658500	-0,00658500	-32,9227%	-0,680456	0,01104900
13	0,02357400	0,03267700	-0,00910400	-38,6174%	-0,940777	0,01713400
14	0,01228800	0,01707400	-0,00478600	-38,9492%	-0,494601	0,00608600
15	0,03832900	0,04521400	-0,00688500	-17,9634%	-0,711522	0,02441200
16	0,00987400	0,00875800	0,00111500	11,2950%	0,115249	0,00013000
17	0,02857100	0,01465500	0,01391700	48,7078%	1,438152	0,02137400
18	0,02500000	0,01465500	0,01034500	41,3803%	1,069076	0,01181100
19	0,02051300	0,01465500	0,00585800	28,5573%	0,605364	0,00378700
20	0,01600000	0,00812300	0,00787700	49,2328%	0,814045	0,00635900

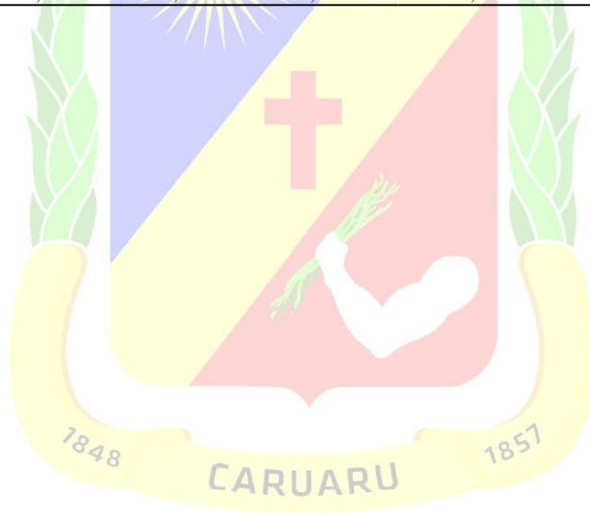


CARUARU
PREFEITURA

Prefeitura Municipal de Caruaru
Secretaria da Fazenda - SEFAZ



21	0,00978100	0,01084300	-0,00106200	-10,8542%	-0,109712	0,00013500
23	0,05998800	0,06154300	-0,00155500	-2,5929%	-0,160740	0,00220200
24	0,01333300	0,00668200	0,00665100	49,8857%	0,687367	0,00453400
28	0,01166700	0,01346100	-0,00179300	-15,3713%	-0,185333	0,00051700
29	0,02076800	0,03397300	-0,01320500	-63,5805%	-1,364590	0,03523200
31	0,00986900	0,00853900	0,00132900	13,4694%	0,137368	0,00018300
32	0,02127700	0,01321400	0,00806300	37,8939%	0,833193	0,00711500
33	0,01420100	0,01095000	0,00325100	22,8911%	0,335927	0,00128000
34	0,01666700	0,02658500	-0,00991800	-59,5073%	-1,024928	0,02506800
36	0,00375000	0,00379100	-0,00004100	-1,0819%	-0,004193	0,00000100
38	0,01805400	0,01574800	0,00230500	12,7699%	0,238249	0,00474300
39	0,01095100	0,01939200	-0,00844200	-77,0878%	-0,872357	0,04804000
42	0,02469700	0,03397000	-0,00927300	-37,5456%	-0,958264	0,03621600
43	0,09233600	0,08701700	0,00531900	5,7601%	0,549633	0,00662900
44	0,10000000	0,09295700	0,00704300	7,0432%	0,727851	0,02891300
46	0,07501900	0,07233600	0,00268300	3,5758%	0,277215	0,00197100
47	0,10000000	0,09267000	0,00733000	7,3296%	0,757449	0,02222400
48	0,11428600	0,10907900	0,00520700	4,5559%	0,538077	0,02537600
49	0,09099200	0,07628000	0,01471200	16,1682%	1,520331	0,20255000
50	0,08237200	0,08602200	-0,00365000	-4,4309%	-0,377176	0,00292200
51	0,09496700	0,08405000	0,01091600	11,4951%	1,128126	0,02397800
52	0,04833300	0,06327300	-0,01494000	-30,9115%	-1,543955	0,17447200
53	0,05000000	0,06423100	-0,01423100	-28,4624%	-1,470673	0,15359200





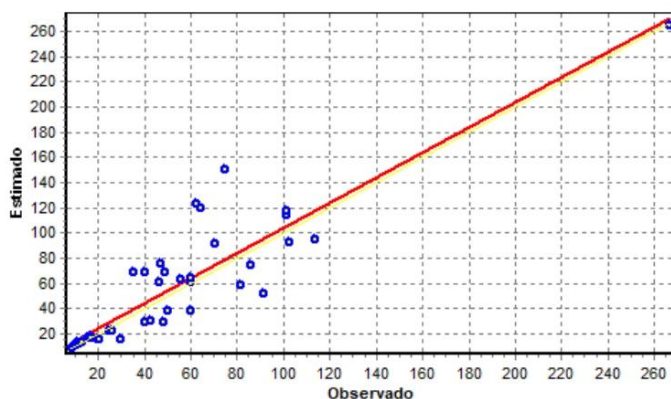
14) TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2

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

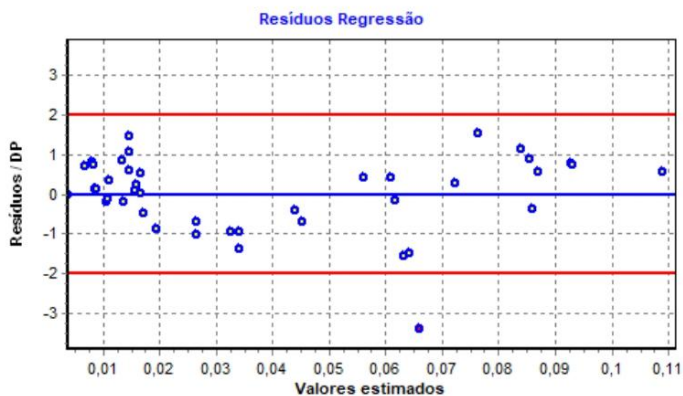


15) **GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:**

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta

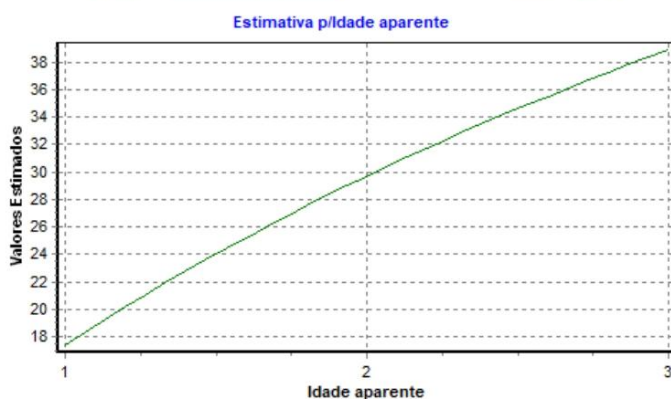
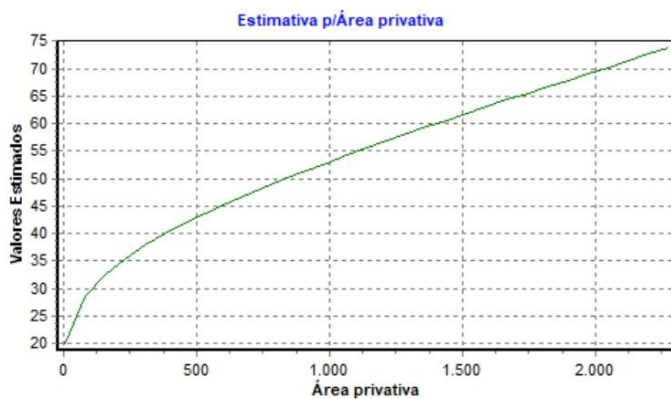


Resíduos da Regressão Linear



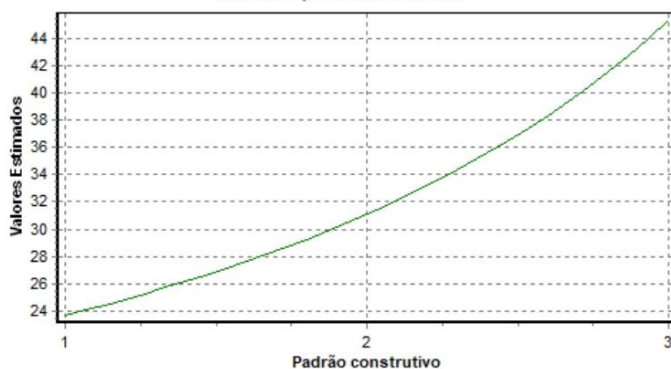


16) **GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:**

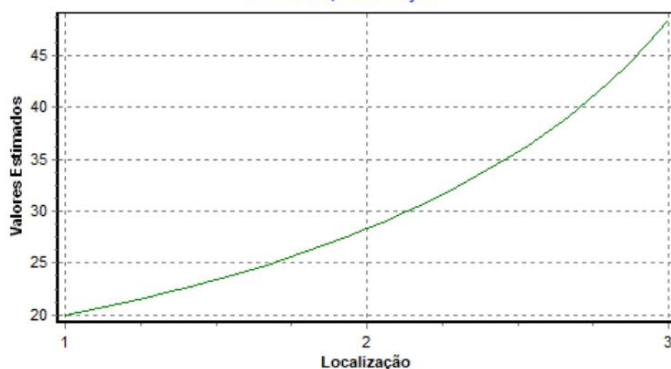




Estimativa p/Padrão construtivo



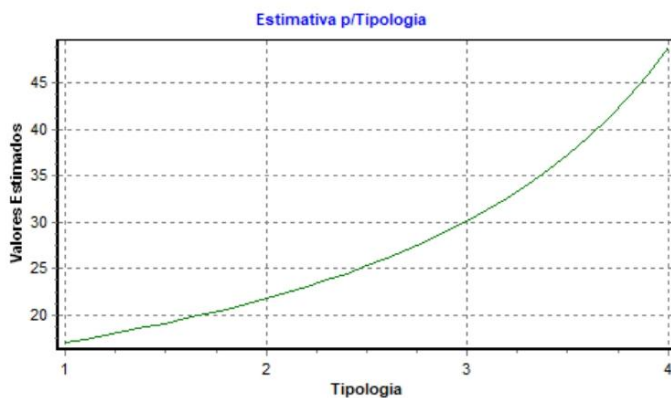
Estimativa p/Localização





CARUARU
PREFEITURA

Prefeitura Municipal de Caruaru
Secretaria da Fazenda - SEFAZ





17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	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 Antônio 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 Antônio 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 Ferreira de Moraes	Manoel Bezerra Lopes	R\$ 1.200,00
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



Prefeitura Municipal de Caruaru
Secretaria da Fazenda - SEFAZ



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 Silva, 91	Universitario	R\$ 2.350,00
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 Motura	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 Cunha, 121	Indianopolis	R\$ 4.000,00



Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Área privativa	Conservação	Idade aparente	Padrão construtivo	Localização	Tipologia	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	*	1.302,72	1,00	2	3	3,00	3,00	43,75
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	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	13,15	13,86%	
Valor Médio	15,27	-	II
Valor Máximo	18,20	19,17%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolção
Endereço	Avenida Ariano Suassuna	-
Bairro	NINA LIBERATO	-
Área privativa	55,00	Não
Valor Total	-	-
Idade aparente	2,00	Não
Padrão construtivo	3,00	Não
Localização	2,00	Não
Tipologia	1,00	Não

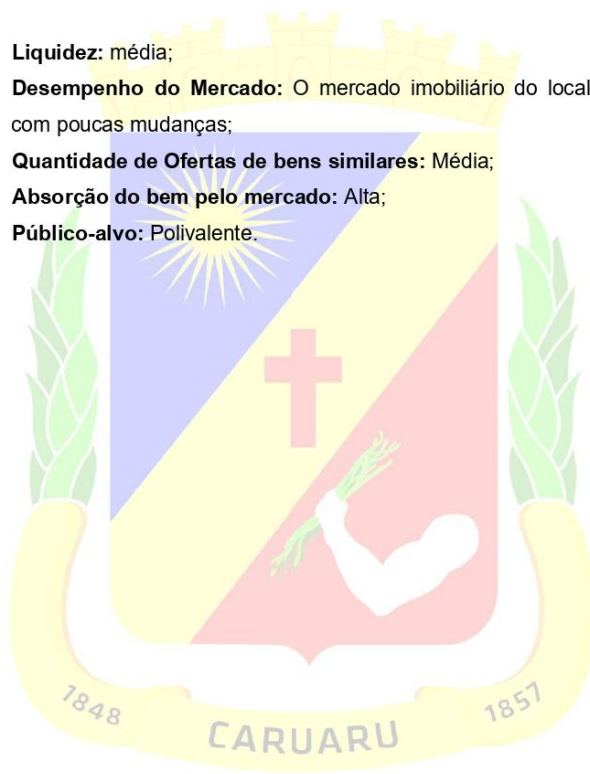


10. AVALIAÇÃO COMPORTAMENTAL

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.

Área privativa: 55,00 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\$ 1.000,78	
4.3. Valor Médio	R\$ 839,81	
4.4. Limite Inferior Estimado	R\$ 723,45	



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	20/03/2025
Data do Laudo	29/10/2025
Data de Liberação para Uso	29/10/2025
Data Limite de Licença para Uso	29/01/2026
Período	90



Caruaru
PREFEITURA

Prefeitura Municipal de Caruaru
Secretaria da Fazenda - SEFAZ



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Página. 24- 33 ----- Engº. João Lucas B.





CARUARU
PREFEITURA

Prefeitura Municipal de Caruaru
Secretaria da Fazenda - SEFAZ



Página. 26- 33 ----- Engº. João Lucas B.





VERIFICAÇÃO DAS ASSINATURAS



Código para verificação: AA28-E465-934F-EE05

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

- ✓ ANTÔNIO GONÇALVES DA SILVA NETO (CPF 043.XXX.XXX-42) em 23/12/2025 14:42:35 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ VIRGINIA SILVA BEZERRA (CPF 902.XXX.XXX-91) em 24/12/2025 08:57:18 GMT-03:00
Papel: Parte
Emitido por: Sub-Autoridade Certificadora 1Doc (Assinatura 1Doc)
- ✓ DAVID DOS SANTOS OLIVEIRA (CPF 079.XXX.XXX-44) em 24/12/2025 09:47:35 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/AA28-E465-934F-EE05>