

**SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE DE ANANINDEUA**

---

**PROCESSO Nº 9998 /2021 – SESAU**

**INTERESSADO:** Diretoria Técnica

**ASSUNTO:** LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA SEDIAR A ESF 28 DE AGOSTO

**TERMO DE JUSTIFICATIVA DE DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº. 043/2021 – SESAU**

*Considerando* a necessidade de locação de imóvel para instalação da ESF 28 de Agosto, em razão do término do contrato anterior.

*Considerando* que avaliação prévia realizada aponta que o imóvel possui boa localização; o seu entorno abrange variados serviços públicos e privados, logradouro pavimentado e atendendo o fator logística do objeto; bem como que o valor do aluguel é compatível com os praticados no mercado, levando em consideração o tamanho e estrutura do imóvel; e que o imóvel atende as necessidades pretendidas;

*Considerando* que o serviço público deve ser prestado continuamente e de forma adequada, atrelado ao princípio da Supremacia do Interesse Público, que representa um dos pilares da Administração Pública, principalmente quando envolve a área da saúde;

*Considerando* que assunto se refere à proteção de interesse coletivo indisponível, ou seja, direito à saúde, e que a Constituição Federal, prescreve que compete aos Municípios prestar com a cooperação técnica e financeira da União e do Estado, serviços de atendimento à saúde da população;

**DETERMINO A DISPENSA DE LICITAÇÃO**, para locação do imóvel situado á Rua São Francisco, nº 32, Quadra 14, Lote 07- Bairro: Coqueiro, neste Município, por um período de 12 (doze) meses, podendo ser renovado, visando sediar a ESF 28 de Agosto, uma vez que a necessidade de instalação e localização condicionaram a sua escolha, e em razão da compatibilidade do preço do aluguel com o valor de mercado, segundo avaliação prévia realizada, em estrita observância ao disposto no art. 24, inciso X da Lei nº 8.666/93 e suas alterações posteriores, cujo procedimento deverá ser norteado pelo que preceitua o art. 26, “caput” e Parágrafo Único.

Ao Controle Interno para análise, manifestação e providências necessárias quanto a regularidade do processo.

Ananindeua/PA, 01 de setembro de 2021.



**DAYANE DA SILVA LIMA**

**Secretária Municipal de Saúde de Ananindeua**

Prefeitura Municipal de Ananindeua  
Secretaria Municipal de Saúde  
Diretoria Técnica

**MEMO Nº 904/2021– DT**

Ananindeua (PA), 18 de Agosto de 2021.

À Sr<sup>a</sup>  
**EUNICE DOS SANTOS FARO**  
Diretoria Administrativa

Prezada Diretora,

Estamos encaminhando em anexo o relatório de Visita Técnica e o Laudo Técnico para sua apreciação referente a necessidade de locação do imóvel, situado na Rua São Francisco, nº 32, Bairro 40 horas, proprietária Sr<sup>a</sup> Leiliany Aguiar da Silva para abrigar a ESF 28 de AGOSTO.

Atenciosamente,

  
**ANA CRISTINA DE OLIVEIRA SENNA**  
Organizações e Métodos

  
Sâmia C. R. Borges  
Diretora  
Técnica SESAU  
COPEN Nº 160.093 ENF  
**SÂMIA CRISTINE RABELO BORGES**  
Diretora Técnica

Prefeitura Municipal de Ananindeua  
Secretaria Municipal de Saúde  
Diretoria Técnica

---

## RELATÓRIO DE VISITA

Estivemos em visita técnica no dia 14/09/2021, pela Diretoria Técnica/Organização e Métodos em conjunto com o setor de Engenharia/Arquitetura ao Imóvel localizado na Rua São Francisco, número 32, Bairro 40 Horas-/Ananindeua, proprietária Sr<sup>a</sup> Leiliany Aguiar da Silva para fins de locação do imóvel para sediar e abrigar as ESF 28 de AGOSTO.

O Imóvel possui vários compartimentos sendo: pátio, duas salas pequenas, um quarto, uma suíte, copa/cozinha, uma área coberta, e quintal onde serão distribuídos conforme padrão do Ministério da Saúde:

- Sala de espera
- Sala dos ACS
- Consultórios
- Sala administrativa/Gerência
- Copa/Cozinha
- Banheiro Público

O imóvel oferece condições satisfatórias para sediar a ESF 28 de AGOSTO.

Atenciosamente,

*Ana Cristina de Oliveira Senna*  
*Assessora Técnica*  
**ANA CRISTINA DE OLIVEIRA SENNA**  
Organizações e Métodos

# LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA LOCAÇÃO

Imóvel Residencial Localizado no Loteamento 28 de Agosto,  
Rua São Francisco, N°. 32, Qd. 14, Lote 07- Coqueiro - Ananindeua-PA,  
Destinado a sediar a **SAÚDE DA FAMÍLIA 28 DE AGOSTO**.

Ananindeua, 18 de agosto de 2021

## 1 – RESUMO DO LAUDO

### a) OBJETIVO DO LAUDO

Determinação do valor de mercado para locação do imóvel situado no **Loteamento 28 de Agosto, Rua São Francisco N° 32, Quadra 14, Lote 07 – Coqueiro Ananindeua PA**, imóvel de propriedade privada, neste ato representado pela **Sr.ª Leiliany Aguiar da Silva**.

### b) GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

A presente locação foi classificada Grau I, conforme dispõe o item 9.2.2 da NBR 14653-2 da ABNT.

### c) VALOR PARA LOCAÇÃO DO IMÓVEL

Para a locação do imóvel em tela, encontrou-se o seguinte valor final:

**VF = R\$ 1.585,89 (Mil quinhentos e oitenta e cinco reais e oitenta e nove centavos).**

## 2 – SOLICITANTE

Secretaria Municipal de Saúde de Ananindeua - SESAU.

## 3 – PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

O Município de Ananindeua não dispõe de planta de valores comercial, onde o imóvel está inserido. Este fato restringiu a amostra, com vários elementos sendo descartados pela grande distorção que causavam nos resultados.

## 4 – IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO

### 4.1 – Caracterizações da região

- Localizado no contexto urbano, com indicação dos principais polos de influência.
- Infraestrutura urbana favorável com sistema viário, transporte coletivo, água potável, energia elétrica, telefone, comunicação. Atendendo a necessidade do usuário.
- Atividades existentes: comércio e serviços.

### 4.2 – Caracterizações da Edificação e Benfeitorias

Trata-se de uma edificação térrea, **com área de terreno de aproximadamente de 300,00 m²**. O prédio é feito em alvenaria de tijolos cerâmicos, forro em PVC e madeira, pavimentação em lajotas cerâmicas; coberto com piso vinílico e cimentado, cobertura em telhas de fibrocimento sobre estrutura de madeira; esquadrias de alumínio e vidro, tudo em bom estado de conservação. Caracteriza-se por apresentar: garagem, 01 sala dupla, 03 quartos, sendo uma suíte, copa cozinha, 01 banheiro social, circulação, área de serviço, e quintal sem pavimentação, totalizando uma **área construída de aproximadamente de 157,80 m²**.

## 5 – DIAGNÓSTICO SOBRE O MERCADO

O mercado de locação de imóveis comerciais, para a região, apresenta-se normal com boa oferta.

## 6 – METODOLOGIA UTILIZADA

Na determinação do valor de locação do imóvel foi adotado o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO COM TRATAMENTO INFERENCIAL DOS DADOS**. (Ver ilustrações nas páginas 7, 8 e 9).

## 7 – MEMÓRIA DE CÁLCULO

DADOS AMOSTRAIS	Endereço	Área (m <sup>2</sup> )	Valor de locação (R\$)	Valor por m <sup>2</sup> (R\$/m <sup>2</sup> )
1	Cidade Nova V	360,00	R\$ 3.500,00	9,72
2	Cidade Nova	200,00	R\$ 1.800,00	9,00
3	Ananindeua 40 horas	175,00	R\$ 2.000,00	11,43

**Média Estabelecida – R\$ 10,05/ m<sup>2</sup>** (Dez reais e cinco centavos)

## 8 – CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO

- A edificação apresenta boas características e apta ao uso;
- Portas existentes em madeira e tipo divilux;
- Esquadrias existentes em alumínio e vidro, ferro;
- Cobertura com telha de fibrocimento e calha em PVC;
- Piso cerâmico;
- Piso vinílico;
- Revestimento cerâmico;
- Forro em PVC e madeira.

## 9 – ADEQUAÇÕES E MELHORIAS

- Revitalização e pintura das grades;
- Revisão nas portas e esquadrias;
- Retirada de infiltrações existentes;

PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA  
Secretaria Municipal de Saúde - SESAU  
Coordenação de Projeto e Fiscalização de Obra

- Revisão da cobertura e retirada de goteiras quando houver;
- Revisão das instalações elétricas;
- Revisão das instalações hidráulicas;
- Limpeza geral.

## 10 – AVALIAÇÃO

Com este diagnóstico constata-se que a edificação se apresenta em condições satisfatórias para a finalidade a que se destina.

### Obs:

- Sua avaliação será pela **Média de mercado (Mm)** obtida no item 7 e multiplicada pela **área construída – 10,05 x 157,80 m<sup>2</sup> = R\$ 1.585,89 (Mil quinhentos e oitenta e cinco reais e oitenta e nove centavos)**;
- ESSE VALOR SERÁ APLICADO MEDIANTE EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS DO **ITEM 9 (ADEQUAÇÕES E MELHORIAS)**.

Fábio Rodrigo Da C. Furtado  
ENGENHEIRO CIVIL  
CREA: 1519146094

---

**Fábio Rodrigo Furtado**  
(Coord. Projeto e Fiscalização de Obra)  
Engenheiro Civil – CREA: 1519146094

*Fernando Oliveira*  
Arquiteto Urbanista  
CAU-A 33198-8

---

**Fernando Oliveira**  
Arquiteto e Urbanista – CAU – A33198-8

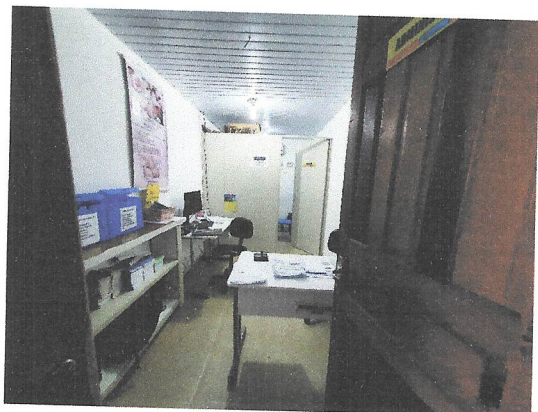
**FOTOS DO IMÓVEL A SER ALUGADO:**



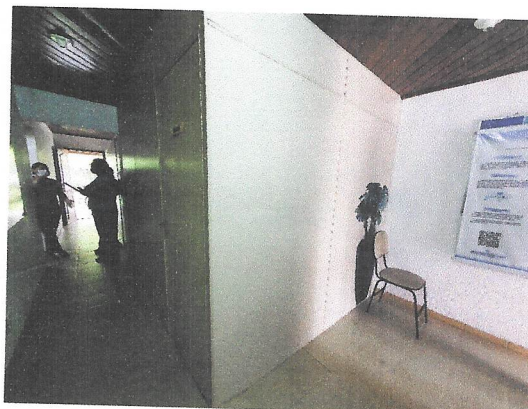
**FACHADA**



**GARAGEM**



**SALA**



**CIRCULAÇÃO**



**BANHEIROS**







**ANANINDEUA**  
É TR A B A L H O

PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA  
Secretaria Municipal de Saúde - SESAU  
Coordenação de Projeto e Fiscalização de Obra

**FOTOS DO IMÓVEL A SER ALUGADO (Continuação):**



**QUARTOS**



**SUÍTE**



**COPA/ COZINHA**



**ÁREA DE SERVIÇO**

**QUINTAL**

**DADOS COMPARATIVOS UTILIZADOS**

**FOTOS:**

1ª

   Meus Anúncios

Para > Região de Belém > Comércio e indústria > Outras Cidades > Ananindeua

**Casa c/ 5/4, P/ Fins Comercial, C.N.5, 2 pavimentos c/ 360 M<sup>2</sup>**  
Publicado em 11/07 às 23:56 - Lote: 804596429 - anúncio profissional



**R\$ 3.500**

Casa de 2 pavimentos:  
1º pavimento: Garagem, Sala ampla, wc social, 1 quarto grande com central de ar, cozinha ampla c/ armários de madeira, lavanderia, quintal com uma área coberta.  
2º 4 quartos sendo 1 suite, todos as suite com central de ar, 1 sala ampla, e sacada ampla, todos no porcelanato.  
Excelente para clínica, consultório, escritório  
Aluguel R\$ 3.500

 Favoritar  Compartilhar  Denunciar

**Detalhes**

Categoria	Tamanho	Vagas na garagem
Comércio e Indústria	<b>360m<sup>2</sup></b>	1



**ANANINDEUA**  
É TR A B A L H O

PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA  
Secretaria Municipal de Saúde - SESAU  
Coordenação de Projeto e Fiscalização de Obra

**FOTOS (CONTINUAÇÃO):**

2ª



Buscar



Meus Anúncios



Cha

Pará > Região de Belém > Comércio e indústria > Outras Cidades > Ananindeua

## Imóvel Comercial - 1.800,00

Publicado em 27/05 às 16:45 - cód. 835209870 - anúncio profissional






R\$ 1.800

Excelente imóvel comercial com 6 salas, 04 banheiros, um salão bem espaçoso. Duas salas nos fundos. Terreno medindo 10X20 . 200m2. Vaga para garagem. Excelente Localização. Frente para várias linhas de ônibus. Avenida Arterial A-5. Aceita proposta de compra também. Valor 280 MIL.

Tratar 3263... ver número / 9828... ver número (ZAP)  
9823... ver número

**FOTOS (CONTINUAÇÃO):**



3ª

   Meus Anúncios 

[Filtros](#) > [Região de Belém](#) > [Comércio e indústria](#) > [Outras Cidades](#) > [Ananindeua](#)

### Prédio no centro da cidade nova

Publicado em 12/03 às 12:51 - ref. 856676310



**R\$ 2.500**

&& NAO RESPONDO CHATT &&  
Ótimo prédio comercial  
Com escritório em cima...

[Ver descrição completa](#)

[Favoritar](#) [Compartilhar](#) [Denunciar](#)

**Detalhes**

Categoria	Tamanho
Comércio e indústria	200m²