

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 O. de Senna*  
**ANA CRISTINA DE OLIVEIRA SENNA**  
Organizações e Métodos

*Sâmia C. R. Borges*  
Diretora  
Técnica/SESAU  
02EN PA Nº 100.093 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 O. de Senna*  
**ANA CRISTINA DE OLIVEIRA SENNA**  
Organizações e Métodos

*Ana Cristina de Oliveira*  
Secretaria Municipal de Saúde  
Diretoria Técnica

# 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





# ANANINDEUA É TRABALHO

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

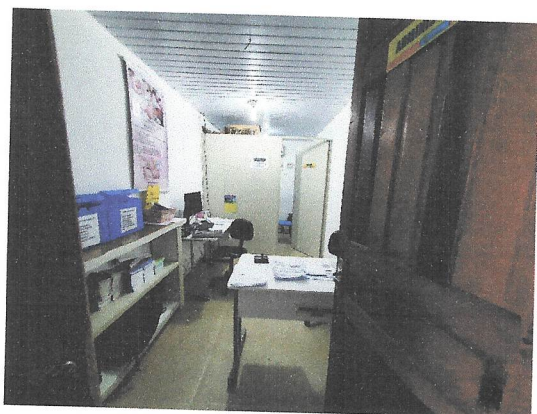
## FOTOS DO IMÓVEL A SER ALUGADO:



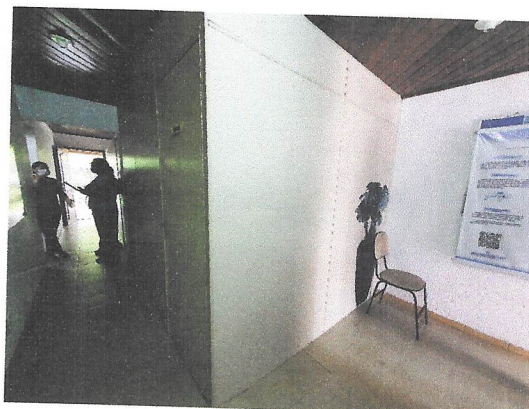
FACHADA



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**

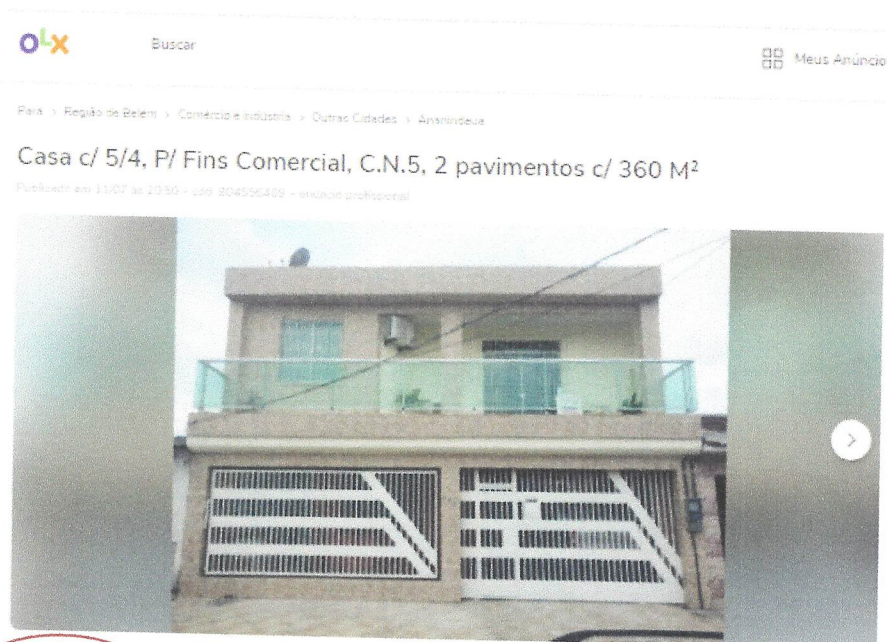
**QUINTAL**



**DADOS COMPARATIVOS UTILIZADOS**

**FOTOS:**

1ª



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  
Comércio e indústria

Tamanho  
360m²

Vagas na garagem  
1

**FOTOS (CONTINUAÇÃO):**

2ª



Buscar



Meus Anúncios



Chat

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



# ANANINDEUA É TRABALHO

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

FOTOS (CONTINUAÇÃO):  
3ª

OLX

Buscar

Meus Anúncios

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

### Prédio no centro da cidade nova

Publicado em 12/03 às 18:51 - cont. 856676310

R\$ 2.500

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

[Ver descrição completa](#)

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

Detalhes

Categoria: Comércio e indústria

Tamanho: 200m²