

SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE DE ANANINDEUA

PROCESSO Nº 9180/2021 – SESAU

INTERESSADO: Coordenação de Vigilância Ambiental

ASSUNTO: LOCAÇÃO DE IMÓVEL PARA SEDIAR O CAPS III

TERMO DE JUSTIFICATIVA DE DISPENSA DE LICITAÇÃO Nº. 036/2021 – SESAU

Considerando a necessidade de locação de imóvel para instalação da Coordenação de Vigilância Ambiental, 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 Avenida Zacarias de Assunção, nº 86- Bairro: Centro, neste Município, por um período de 12 (doze) meses, podendo ser renovado, visando sediar á Coordenação de Vigilância Ambiental, 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, 09 de setembro de 2021.



DAYANE DA SILVA LIMA

Secretária Municipal de Saúde de Ananindeua

PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE
DIRETORIA DE VIGILÂNCIA EM SAÚDE
COORDENAÇÃO DE VIGILÂNCIA EM SAÚDE AMBIENTAL

Memo. Nº 109/2021

Ananindeua, 12 de agosto de 2021

Para: Diretoria Administrativa.

Att: Eunice dos Santos Faro

Assunto: Locação de Imóveis

Senhora,

Com nossos cordiais cumprimentos, estamos encaminhando em anexo de relatório de visita técnica e o Laudo Técnico para sua apreciação referente a necessidade de locação de imóvel, situado na Avançarias de Assunção, Nº 86, bairro _ centro, Cep: 67.033-310, proprietário **Eliel Pereira Faustino Filho**, abrigar a Coordenação de Vigilância em Saúde Ambiental/ Endemias.

O imóvel necessita de manutenção geral, necessidades encaminhadas para o setor competente. Sugerimos que o imóvel seja locado por 12(doze) meses.

Certo de sua atenção, renovamos votos de estima e nos colocamos a sua inteira disposição para qual quer dúvidas.

Atenciosamente,


Artêmis Avis Pinheiro
Coordenação de Vigilância em Saúde Ambiental
Coordenadora - SESA

Paulo Ricardo Alves de Oliveira Gonçalves
Diretor de Vigilância em Saúde

LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA LOCAÇÃO

**Imóvel Comercial Localizado na Av. Zacarias de Assunção,
Nº: 86 – Centro – Ananindeua – PA.
Destinado a sediar a Vigilância Ambiental.**

1- RESUMO DO LAUDO

a) OBJETIVO

Determinação do valor de mercado para locação do **Imóvel Comercial, Localizado na Av. Zacarias de Assunção, nº: 86 – Centro – Ananindeua – PA, destinado a sediar a Vigilância Ambiental.**

b) GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

O presente trabalho foi classificado como de Grau I conforme dispõe o item 9.2.2 da NBR 14653-2 da ABNT.

c) VALOR DE LOCAÇÃO DO IMÓVEL

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

R\$ 3.511,66 (Três mil quinhentos e onze e sessenta e seis centavos)

2- SOLICITANTE

O solicitante é Secretaria Municipal de Saúde de Ananindeua - SESAU.

3- PRESSUPOSTOS RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

Não foi encontrada a planta de valores de Ananindeua, cidade 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 pólos de influência.
- Infra-estrutura urbana favorável com sistema viário, transporte coletivo, água potável, energia elétrica, telefone, comunicação. Atendendo a necessidade do usuário.
- Atividades existentes: comércio e serviço.

4.2 - Caracterização da edificação e benfeitoria

Trata-se de uma edificação comercial em alvenaria com 02 pavimentos totalizando uma área construída de aproximadamente de 152,02 m².

- **Térreo:** recepção, hall de escada, 01 sala, área livre, 02 sanitários masculino e feminino e 01 PCD.
- **1º pavimento:** 01 salão, hall de escada, 01 sanitário, área livre, área de serviço.

5 - DIAGNÓSTICO SOBRE O MERCADO

O mercado de locação de imóveis comerciais para a região apresenta-se com oferta regular, porém com restrições referentes a documentação exigidas para sua efetivação.

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.

7 - MEMÓRIA DE CÁLCULO

DADOS AMOSTRAIS	Endereço	Área (m ²)	Valor de locação (R\$)	Valor por m ² (R\$/m ²)
1	Centro	350,00	R\$ 8.000,00 ✓	22,86
2	Centro	350,00	R\$ 7.500,00 ✓	21,43
3	Centro	400,0	R\$ 10.000,00	25,00

Média Estabelecida – R\$ 23,10/ m² (Vinte e três reais e dez centavos)

8 - ADEQUAÇÕES E MELHORIAS

A edificação apresenta boas condições estruturais, porém alguns serviços terão que ser realizados para melhoria do espaço:

- Corrigir infiltração na parede dos fundos do imóvel, com utilização de pintura impermeabilizante.
- Revitalização da pintura interna e externa em acrílica;
- Revisão nas instalações hidro sanitárias;
- Substituição de louças e aparelhos sanitários danificados e revisão geral das instalações sanitárias;
- Instalar o forro em gesso, nos locais faltantes;



ANANINDEUA
É T R A B A L H O

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

- Piso em revestimento cerâmico em boas condições de uso;
- Refazer as instalações elétricas existentes de maneira geral, pois a mesmas foram arrancadas juntamente como luminárias, tomadas, fiação e etc;
- Instalação de vidros temperados em balancins e janela da fachada;
- Recuperação da escada metálica com instalação de corrimão e pisos metálicos;
- Revisão na cobertura com retirada de goteiras e substituição de telhas onde necessário;
- Limpeza geral e retirada de entulhos;

9 - AVALIAÇÃO

Verifica-se que o imóvel para sua ocupação necessita de serviços e adequações para torna-lo apto para o seu funcionamento.

10- VALOR ESTIMADO

Sua avaliação será pela Média estabelecida multiplicada pela área construída.

(R\$ 23,10 x 152,02 m² = R\$ 3.511,66 (Três mil quinhentos e onze e sessenta e seis centavos)

Ananindeua, 12/ 08/ 2021

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

DADOS COMPARATIVOS UTILIZADOS

FOTOS:

1ª



R\$ 8.000

IMÓVEL COMERCIAL

Endereço: Avenida José Marcelino de Oliveira...

Ver descrição completa

Favoritar

Compartilhar

Denunciar

Detalhes

Categoria
Comércio e indústria

Tamanho
350m²

Vagas na garagem
5 ou mais

2ª

 Meus Anúncios Ch

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

Lindo salão conjugado na Rua Cláudio Sanders próximo ao Matheus

Publicado em 09/02 às 10:58 - ref: 332084972 - anúncio comercial



R\$ 7.500


Ampla salão conjugado com portas de enrolar, portas de vidro na frente toda, wc social, copa, 350 m2 aproximadamente, excelente localização R\$7.500,00 (baixo), ou todo prédio 10.500,00 NÃO RESPONDO CHATS (91)9717... ver número/9960... ver número. Atendemos sábados, domingos e feriados com o agendamento prévio J 558

Detalhes

Categoria:
Comércio e indústria

Tamanho:
350m²


3ª

 Meus Anúncios Ch

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

R\$ 10 mil Alugo prédio comercial, com 400 m2 de área construída, 8 cômodos d esquina SN 17

Publicado em 21/08 às 15:28 - usu. 021245207 - anúncio profissional



R\$ 10.000

R\$ 10 mil Alugo prédio comercial, com 400 m2 de área construída, 8 cômodos, excelente localização, na WE 32, 191, quase esquina com SN 17

Ver descrição completa

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

Detalhes

Categoria: Comércio e indústria
Vagas na garagem: 2