

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

*Artêmis Avis Pinheiro  
Coordenador de Vigilância  
Ambiental - 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.**



## **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

### **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 m<sup>2</sup>.



## **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

- **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 <sup>2</sup> )	Valor de locação (R\$)	Valor por m <sup>2</sup> (R\$/m <sup>2</sup> )
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/ m<sup>2</sup>** (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 m<sup>2</sup> = 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





# ANANINDEUA É TRABALHO

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

## DADOS COMPARATIVOS UTILIZADOS

### FOTOS:

1ª

o!x Buscar Meus Anúncios Cha

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

### Aluga-se Imóvel Comercial Excelente Para Escritório de Advocacia no Centro de Ananindeua

Publicado em 24/08 às 10:37 • ID: 440573726 • anúncio profissional

R\$ 8.000

IMÓVEL COMERCIAL

Endereço: Avenida José Marcelino de Oliveira...

Ver descrição completa

Favoritar Compartilhar Denunciar

#### Detalhes

Categoria  
Comércio e indústria

Tamanho  
350m<sup>2</sup>

Vagas na garagem  
5 ou mais



# 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

2ª



Buscar



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 09/09 às 11:54 - opa: 316064972 - anúncio verificado



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

Favoritar

Compartilhar

Denunciar

### Detalhes

Categoria  
Comércio e indústria

Tamanho  
350m²



# ANANINDEUA É TRABALHO

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

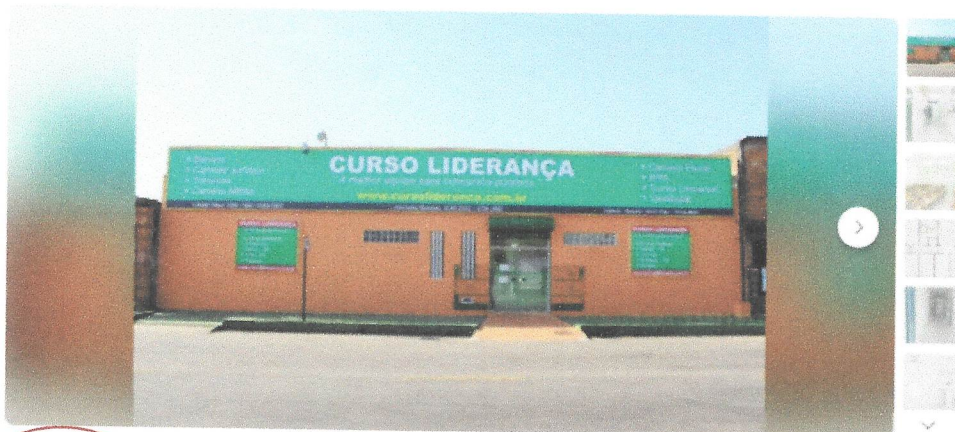
3ª



Faixa > 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 15:35 - cod. 521245207 - 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



### Detalhes

Categoria: Comércio e indústria  
Vagas na garagem: 2