

OFICIO Nº 3.054

Sr.

**Luiz Gonzaga.**

Primeira Rua Rural, Nº. 19, Casa. B, Distrito Industrial, CEP: 67.035-490, Ananindeua-  
Pa

Ananindeua – PA, 24 de maio de 2021.

Prezado,

A SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE DE ANANINDEUA, inscrita no CNPJ sob o nº 11.941.767/0001-31, com sede no Município de Ananindeua, Estado do Pará, situado **Avenida SN. 21, nº 18, Bairro: Coqueiro, Ananindeua/PA, CEP 67.143-810**, vem por este instrumento, solicitar o comparecimento de V. Sa., à sede de seu Núcleo de Gestão de Contratos e Convênios para tratar a respeito da solicitação da locação de imóvel urbano para fins não residenciais, situado no endereço Rua São Luiz, Trav. São Paulo, Quadra. 36, Nº 01, Bairro: Distrito Industrial, Ananindeua-PA, destinado a instalação da UBS HELIOLANDIA/ESF SÃO PAULO.

Atenciosamente,

*Dayane Lima*

DAYANE DA SILVA LIMA  
SECRETÁRIA MUNICIPAL DE SAÚDE

## **LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA LOCAÇÃO**

**Imóvel Residencial localizado na Rua São Luiz, Travessa São Paulo,  
Quadra 36 N° 01, Bairro Distrito Industrial, Ananindeua – PA,  
Destinado a sediar a UBS Heliolândia Urbano e ESF. São Paulo.**

Ananindeua, 17 de maio de 2021

## 1 – RESUMO DO LAUDO

### a) OBJETIVO DO LAUDO

Determinação do valor de mercado para locação do imóvel situado na **Rua São Paulo, quadra 36 N° 01 – Distrito Industrial Ananindeua – PA**, destinado a sediar a **UBS HELIOLÂNDIA URBANO E ESF. SÃO PAULO**. Imóvel de propriedade privada, documentado no nome do **Sr.º Luiz Gonzaga CPF: 043.170.332-91**.

### b) GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO

A presente locação foi classificada como 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\$ 1.701,69 (Mil setecentos e um reais e sessenta 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 residência em alvenaria, térrea, com **área de terreno de aproximadamente 258,01 m²**. Caracteriza-se por apresentar: Pátio, garagem, 03 salas, 04 quartos, 02 ambientes de cozinha, 02 banheiros, área de serviço e área livre, totalizando uma **área construída de aproximadamente 217,33 m²**. Atualmente o bairro não apresenta edificações com características semelhantes ao imóvel em uso, porém algumas adequações são necessárias devido ao desgaste de matérias e uso.



## **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

### **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 8, 9 e 10).

### **7 – MEMÓRIA DE CÁLCULO**

<b>DADOS AMOSTRAIS</b>	<b>Endereço</b>	<b>Área (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Valor de locação (R\$)</b>	<b>Valor por m<sup>2</sup> (R\$/m<sup>2</sup>)</b>
1	Cidade Nova VI	500,00	R\$ 4.000,00	8,00
2	Ananindeua Centro	485,00	R\$ 3.700,00	7,62
3	Ananindeua Centro	3.172,00	R\$ 25.000,00	7,88

**Média Estabelecida – R\$ 7,83/ m<sup>2</sup> (SETE REAIS E OITENTA E TRÊS CENTAVOS)**

- Não foi encontrada amostras no mesmo bairro

### **8 – CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO**

- A edificação encontra-se em estado regular, apta ao uso;
- Portas e esquadrias existentes em madeira, ferro e vidro cancelado;
- Cobertura em estrutura de madeira, telha de fibrocimento e pequeno detalhe em telha de barro;
- Piso cerâmico e cimentado na área externa;
- Revestimento cerâmico;
- Forro em PVC e lambri em madeira.

### **9 – ADEQUAÇÕES E MELHORIAS**

- Substituição de forro existente que estão deteriorados por outro em P.V.C., inclusive entarugamento;

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

- Substituição de portas e esquadrias danificadas;
- Instalação de lavatórios nas salas que são usadas como consultórios;
- Revisão das instalações hidros sanitárias;
- Revisão das instalações elétricas;
- Revisão da cobertura e retirada de goteiras existentes;
- Instalação de rampa para acessibilidade de idosos e cadeirantes, pois o prédio encontrasse no nível mais alto que a rua;
- Instalação de banheiros adaptados segundo a NBR 9050;
- Pintura interna e externa do prédio conforme cores usadas nas unidades de saúde.
- Revitalização de grades;
- Limpeza geral do terreno.

## 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**. ( $7,83 \times 217,33 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 1.701,69$  (Mil setecentos e um reais e sessenta e nove centavos);
- Não foi encontrado no entorno imóveis com características melhores;
- **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: A33198-8

**Fernando Marcos de Sousa Oliveira**  
Arquiteto e Urbanista – CAU – A33198-8



**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

**FOTOS DO IMÓVEL A SER ALUGADO:**



**FACHADA**



**ESPAÇO DA GARAGEM E PÁTIO**



**ESPAÇO DA GARAGEM E PÁTIO**



**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

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



**ESPAÇO INTERNO (CONSULTÓRIO)**



**ESPAÇO INTERNO (BANHEIRO)**



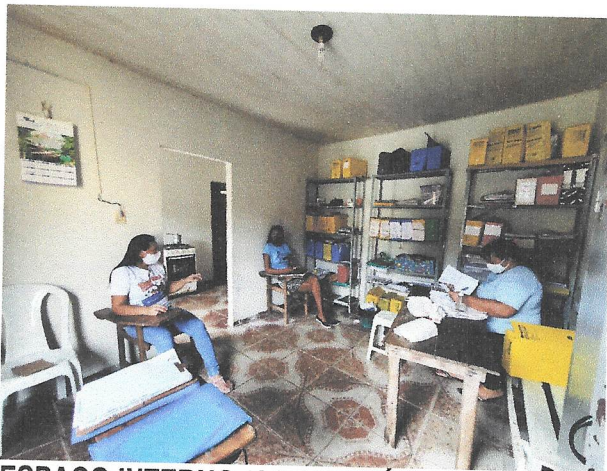
**ESPAÇO INTERNO (SALA)**



**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

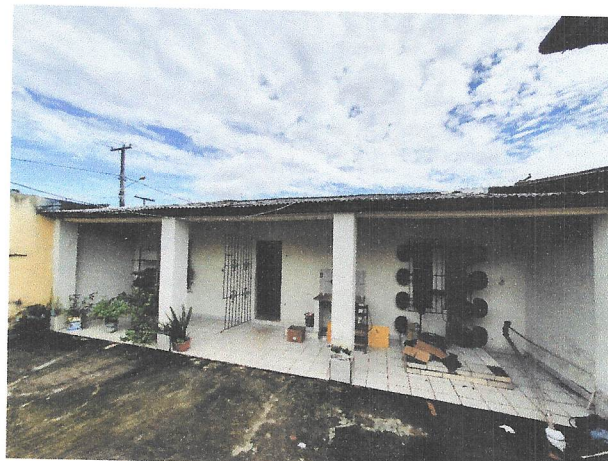
**FOTOS DO IMÓVEL A SER ALUGADO (CONTINUAÇÃO):**



**ESPAÇO INTERNO (CONSULTÓRIO)**



**ESPAÇO EXTERNO**



**ESPAÇO EXTERNO**





# ANANINDEUA É TRABALHO

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

## DADOS COMPARATIVOS UTILIZADOS

### FOTOS:

1ª

olx Buscar Meus Anúncios Ch

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

### Imóvel junto ao Líder da Cidade Nova IC00070

Publicado em 12/04 às 15:73 - cont. 988495523 - anúncio profissional

R\$ 4.000

Aluga ótimo prédio junto ao Líder Cidade Nova e ao Batalhão da PM, com 3 pisos, vãos livres, salas e salões. Piscina privativa e área de saúde. Excelente para Clínicas, Academias, escolas. Facilmente adaptável para o seu negócio. Agende já sua visita, melhor e mais rápido contato pelo whatsapp 91 9814... ver número. IC00070

Favoritar Compartilhar Denunciar

Detalhes

Categoria: Comércio e indústria Tamanho: 500m²

Avenida SN 21, Cidade Nova VI Nº 18, Bairro Coqueiro, Ananindeua - PA  
CEP: 67.143-816  
Email: engsesau@hotmail.com



# ANANINDEUA É TRABALHO

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

## FOTOS (CONTINUAÇÃO):

2ª



Buscar



Meus Anúncios



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

## GALPÃO ANANINDEUA

Publicado em 25/06 às 21:57 - cod. 493707564 - anúncio profissional



R\$ 3.700

Código do anúncio: 2914

GALPAO RECEM CONSTRUIDO. GALPAO COM AREA DE ESTACIONAMENTO, ESCRITORIO, BANHEIRO, COPA E DEPOSITO, MEDINDO APROXIMADAMENTE 485 M² E PE DIREITO DE 6 M.

Favoritar

Compartilhar

Denunciar

### Detalhes

Categoria  
Comércio e indústria

IPTU  
R\$ 0

Tamanho  
485m²

Vagas na garagem  
0

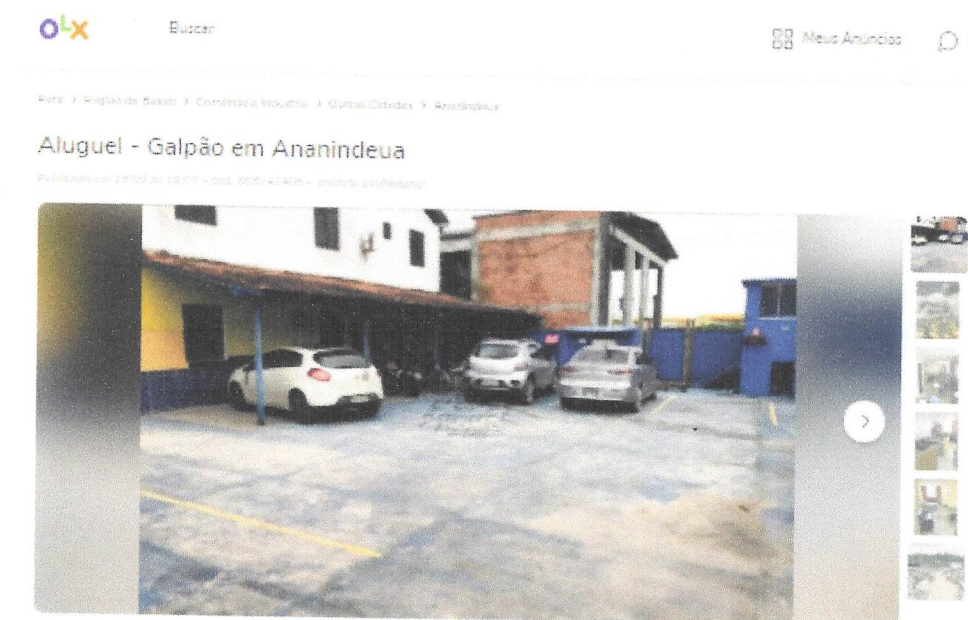


# ANANINDEUA É TRABALHO

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

FOTOS (CONTINUAÇÃO):

3ª



R\$ 25.000

GALPÃO NA BR-216

Localizado na Av. Leopoldo Teixeira, 200 - Br 316, Km06, Centro - Ananindeua. Próximo de Escolas, Faculdades, Supermercados, Farmácias, Restaurantes, Bancos, Hospitais.

Dois lotes com Galpão com 2.172m<sup>2</sup> de área total, com Cozinha, Restaurante, Wc Feminino, Estoque, Recepção, Esteira, Termo Vaco, Semalhoria, Almoxarifado, Chefia, Sala de teste, Laboratório Hall, Chefia de fábrica, Vestiários, Oito vagas de estacionamento internas, Quatro vagas de estacionamento para clientes.

Excelente para o seu negócio.

Para mais informações, entre em contato: (91) 3199... ver número/ 9927... ver número

Favoritar

Compartilhar

Denunciar

## Detalhes

Categoria:  
Comércio e indústria

Tamanho:  
2172m<sup>2</sup>

Postos na página:  
5 ou mais