

Prefeitura Municipal de Ananindeua  
Secretaria Municipal de Saúde  
Diretoria Técnica

**MEMO Nº 760/2021– DT**

Ananindeua (PA), 03 de Agosto de 2021.

A Ilma Sr<sup>a</sup>.

**DAYANE DA SILVA LIMA**

Secretária Municipal de Saúde de Ananindeua

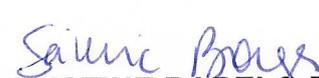
Prezada Senhora,

Com nossos cordiais cumprimentos, em virtude da reforma da unidade de Saúde da Cidade Nova IV e da Escola Municipal União Fraternidade, onde atualmente estão abrigadas as equipes de saúde (EACS Liderança, EACS Vitória, ESF Falcolândia – SB e EAP), solicitamos a locação do imóvel situado na Cidade Nova VIII, WE 42, número 32, Bairro do Coqueiro, Município de Ananindeua para abrigar as equipes de saúde, sendo o proprietário o Senhor Cláudio Pacheco de Vilhena.

Realizamos a visita técnica no dia 03 de agosto de 2021, setor de Engenharia/Arquitetura e Diretoria Técnica/Organização e Métodos. Constatamos que o imóvel apresenta condições satisfatórias para sediar as ESF's, por um período de 12 (doze) meses, segue em anexo à este documento o relatório.

Atenciosamente,

Sâmia C. R. Borges  
Diretora  
Técnica/SESAU  
COREN PA Nº 100.093 ENF

  
**SÂMIA CRISTINE RABELO BORGES**  
Diretora Técnica

**PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA**  
**Secretaria Municipal de Saúde**  
**Diretoria Técnica**

Ananindeua, 03 de Agosto de 2021.

**Relatório de Visita**

Em visita técnica realizada no dia 03/08/2021, pela Diretoria Técnica/Organização e Métodos e Engenharia/Arquitetura, no imóvel localizado na Cidade nova VIII, WE 42 N° 32, Bairro Coqueiro Ananindeua, para fins de locação para sediar e abrigar as Equipes de Saúde da UBS Cidade Nova IV.

O imóvel possui vários compartimentos assim distribuídos: 01 pátio grande, 01 sala de estar, área de inverno, 01 quarto, 02 suítes sendo uma com Split, 01 banheiro social, copa, cozinha azulejada com bancada e armários na pia, área de serviço (lavanderia) com cobertura e gradeada, quintal cimentado, janelas e portas de alumínio, forrada e lajotada.

O imóvel encontra-se em condições satisfatórias para abrigar as equipes, sugerimos que seja locado pelo período que perdurar a reforma da unidade.

**Atenciosamente:**

  
Ana Cristina Oliveira de Senna  
Assessora Técnica  
**Organização e Métodos**

# **LAUDO DE AVALIAÇÃO PARA LOCAÇÃO**

Imóvel Residencial Localizado no Conjunto Cidade Nova IV, WE 42, N° 32 – Coqueiro.  
Ananindeua/PA, destinado a sediar as Estratégia de Saúde da Família Liderança, Vitória,  
Falcolândia e a UBS Cidade Nova IV.

Ananindeua, 03 de agosto de 2021.

## 1 – RESUMO DO LAUDO

### a) OBJETIVO DO LAUDO

Determinação do valor de mercado para locação do imóvel situado no **Conjunto Cidade Nova IV, WE 42 N° 32 – Coqueiro Ananindeua PA**, imóvel de propriedade privada, neste ato representado pela **Sr.º Claudio Pacheco de Vilhena**.

### 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\$ R\$ 1.832,25 (Mil oitocentos e trinta e dois reais e vinte e cinco 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 200,00 m²**. O prédio é feito em alvenaria de tijolos cerâmicos, forro em PVC, pavimentação em lajotas cerâmicas; 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, 01 área de ventilação, 03 quartos, sendo duas suítes, copa cozinha, 01 banheiro social, circulação, área de serviço, e quintal sem pavimentação, totalizando uma área construída de aproximadamente de 164,18 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 VIII	1.600,00	R\$ 18.000,00	11,25
3	Cidade Nova VI	200,00	R\$ 2.500,00	12,50

Média Estabelecida – R\$ 11,16/ m<sup>2</sup> (Onze reais e dezesseis centavos)

## 8 – CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO

- A edificação apresenta boas características e apta ao uso;
- Portas e esquadrias existentes em alumínio e vidro;
- Cobertura com telha de fibrocimento e calha em PVC;
- Piso cerâmico;
- Revestimento cerâmico;
- Forro em PVC.

## 9 – ADEQUAÇÕES E MELHORIAS

- ✕ • Revitalização e pintura das grades;
- Revisão nas portas e esquadrias em alumínio;
- Retirada de infiltrações quando houver;
- Revisão da cobertura e retirada de goteiras quando houver;
- Revisão das instalações elétricas;
- Revisão das instalações hidráulicas;



**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

- 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** –  $11,16 \times 164,18 \text{ m}^2 = \text{R\$ } 1.832,25$  (Mil oitocentos e trinta e dois reais e vinte e cinco centavos);
- ESSE VALOR SERÁ APLICADO MEDIANTE EXECUÇÃO DOS SERVIÇOS DO **ITEM 9 (ADEQUAÇÕES E MELHORIAS)**.

Fábio Rodrigo Da C. Furtado  
ENGENHEIRO CIVIL  
CREA: 519146094

---

**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 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:**



**FACHADA**



**GARAGEM**



**SALA**



**SUÍTE**



**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):**



**SUÍTE**

**QUARTO**



**BANHEIRO SOCIAL**

**COPA/ COZINHA**



**ÁREA DE SERVIÇO**

**QUINTAL**



# ANANINDEUA É TRABALHO

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

## DADOS COMPARATIVOS UTILIZADOS

### FOTOS:

1ª

oix Buscar 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 20:55 - cdi 304556489 - 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	360m <sup>2</sup>	1



# 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

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

### Hospital Clínica na Cidade Nova 1600 m<sup>2</sup>. 18 mil

Publicado em 06/08 às 11:36 - cod. 914914579 - anúncio profissional



R\$ 18.000

Aluga imóvel pronto para clínica e hospital, com 3 pisos, excelente localização junto a Brás Brás, com Sala de espera, 05 consultórios, todos com banheiro. Área para cirurgia ambulatorial. Salas barretadas para raios x, mamografia e densitômetro óssea. 2 salas de cirurgia. Pré-parto. 5 apartamentos. 7 enfermarias. Lanchonete. 10 vagas. Mais informações e agenda

[Ver descrição completa](#)

Favoritar

Compartilhar

Denunciar

#### Detalhes

Categoria  
Comércio e indústria

Tamanho  
1600m<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

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 • cod. 256678310



**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