

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^a.

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 ²)	Valor de locação (R\$)	Valor por m ² (R\$/m ²)
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/ m² (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

o!x 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 M²

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 ²	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 m². 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 densítor 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
1600m²

Vagas na garagem
5 ou mais



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 • cod. 256678310



R\$ 2.500

&& NÃO RESPONDO CHATT &&
Ótimo prédio comercial
Com escritório em cima..
Ver descrição completa

Favoritar Compartilhar Denunciar

Detalhes

Categoria: Comércio e indústria Tamanho: 200m²