



44

PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA
Secretaria Municipal de Saúde
Diretoria Técnica

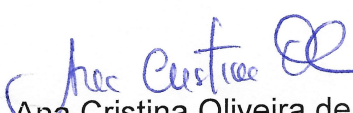
Relatório de Visita

Em visita técnica realizada no dia 10/07/2024, pela Diretoria Técnica/Organização e Métodos, no imóvel localizado na Cidade nova VIII, WE 42 N° 32, Bairro Coqueiro Ananindeua, proprietário Sr. Cláudio Pacheco Vilhena para fins de contratação de locação do imóvel para sediar a UBS Falcolândia, que irá abrigar a equipe Saúde da Família.

Os compartimentos estão distribuídos conforme preconiza o Ministério da Saúde: Sala de espera, Recepção/Arquivo, Consultórios, Acolhimento, Imunização, Copa e gerência.

O imóvel encontra-se em condições satisfatórias para abrigar a equipe, sugerimos que seja locado pelo período de 12(doze) meses.

Atenciosamente


Ana Cristina Oliveira de Senna
Organização e Métodos
Assessora Técnica



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

45
SECRETARIA MUNICIPAL DE LICITAÇÃO
Fls. 42
1
40

DATA: 05/08/2024

1 - RESUMO DO LAUDO

a) OBJETIVO DO LAUDO

Determinação do valor de mercado para locação do imóvel situado:

Travessa We-42, nº32, cidade nova 8, ananindeua/PA, Cep: 67133-345

Destinado a sediar:

UBS FALCOLÂNDIA

Imóvel de propriedade privada documento em nome da Sr./Srª

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) ÁREA DE CONSTRUÇÃO AVALIADA

164,18 m²

d) VALOR PARA LOCAÇÃO DO IMÓVEL

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

R\$ 2.075,05

Dois Mil E Setenta E Cinco Reais 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 - Caracterização da Região

☒ TRANSPORTE COLETIVO

☒ ENERGIA

☒ PAVIMENTAÇÃO

☐ HOSPITAL

☒ ÁGUA POTÁVEL

☒ COLETA DE LIXO

☒ SEGURANÇA PÚBLICA

☒ ÁGUA PLUVIAL

☒ COMÉRCIO

☒ LAZER

4.2 - Caracterizações da Edificação e Benfeitorias

Trata-se de uma edificação térrea, com área de terreno de aproximadamente de 199,71 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. Area Construída 164,18 m²



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



Ambientes:

Compartimentos	Pisos	Paredes	Tetos	Portas	Janelas
GARAGEM	Cerâmica	Pintura Acrílica	Lambril	Madeira	N/A
SALA (01)	Cerâmica	Pintura Acrílica	Lambril	Madeira	N/A
AREA DE VENTILAÇÃO (01)	Cimento	Pintura PVA	N/A	N/A	N/A
QUARTOS (03)	Cerâmica	Pintura Acrílica	Lambril	Madeira	Vidro
COZINHA (01)	Cerâmica	Cerâmica	Lambril	Madeira	Vidro
BANHEIRO SOCIAL (01)	Madeira	Pintura Acrílica	Lambril	Madeira	N/A
CIRCULAÇÃO (01)	Madeira	Pintura Acrílica	N/A	N/A	N/A
ÁREA DE SERVIÇO (01)	Cimento	Pintura PVA	N/A	N/A	N/A

Área total aproximada da Edificação

164,18

M²

5 - DIAGNÓSTICO SOBRE O MERCADO

☐ RECESSIVO

☒ NORMAL

☐ AQUECIDO

6 - METODOLOGIA UTILIZADA

Na determinação do valor de locação do imóvel foi adotado o **MÉTODO DE COMPARATIVO DE DADOS DE MERCADO COM TRATAMENTO INFERENCIAL DOS DADOS.**

7 - MEMÓRIA DE CÁLCULO

PESQUISA 01

Endereço	Cidade Nova VI, s/ nº		Cidade	Ananindeua-PA
Bairro	Cidade Nova		Tipo	Prédio
Área (M ²)	400,00	Valor da Pesquisa	R\$ 6.500,00	
P.U	16,25	Cód.	IC00236	Contato: Não informado

[SITE: OLX](#)

PESQUISA 02

Endereço	Rua Quinta do Maguari, s/ nº		Cidade	Ananindeua-PA
Bairro	Maguari		Tipo	Galpão
Área (M ²)	600,00	Valor da Pesquisa	R\$ 6.000,00	
P.U	10,00	Cód.	COM0109WG	Contato: Não informado

[SITE: OLX](#)

PESQUISA 03

Endereço	Estrada do Icuí, s/ nº		Cidade	Ananindeua-PA
Bairro	Icuí Guajará		Tipo	Casa
Área (M ²)	600,00	Valor da Pesquisa	R\$ 7.000,00	
P.U	11,67	Cód.	Não informado	Contato: Não informado

[SITE: OLX](#)

Média Estabelecida P.U 12,64

Valor de Locação

R\$ 2.075,05

Dois Mil E Setenta E Cinco Reais E Cinco Centavos

Valor Mínimo Admissível (NBR 14.653-1)

R\$ 2.054,30

Valor Máximo Admissível (NBR 14.653-1)

R\$ 2.095,80



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



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

Outras Obs.:

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

Limpeza geral.

10 - AVALIAÇÃO

Com este diagnóstico constata-se que a edificação se apresenta em condições satisfatórias para a finalidade que se destina.

OBS.: Sua avaliação será pela **Média de Mercado (Mm)** obtida no item 7 e multiplicada pela **Área total da Edificação**.

$$(12,64 \quad \times \quad 164,18 \text{ M}^2 = \text{R\$ 2.075,05})$$

Conforme a NBR 14653-1 (válida a partir de 30/05/2001), pode-se arredondar o resultado de sua avaliação, tanto para mais ou para menos, desde que o ajuste não varie mais de **1% do valor estimado**;

Valor final aproximado de:

R\$ 2.075,05

Dois Mil E Setenta E Cinco Reais E Cinco Centavos

OBS: FOI ADOPTADO O VALOR MÍNIMO CONFORME A NORMA NBR: 14.653-1.

Arq. Joquebede Lameira
CAU - A 34351 - 0

DAYANE DA
SILVA
LIMA:785213002
04

Assinado de forma
digital por DAYANE
DA SILVA
LIMA:78521300204

Caio Matheus C. França
Eng. Civil
CREA/PA 1519747934

(Coordenação de projetos e fiscalização de obras)

(Responsável técnico)



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



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



IMAGEM VIA SATÉLITE



ESPERA



RECEPÇÃO



GERÊNCIA



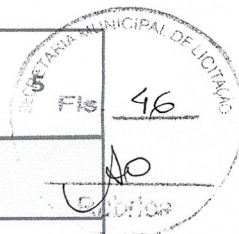
COPA



CONSULTÓRIO



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



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



SALA DOS ACS



CONSULTÓRIO



BANHEIRO



CONSULTÓRIO PCCU



IMUNIZAÇÃO



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

PESQUISAS UTILIZADAS



PESQUISA 1



PESQUISA 2



PESQUISA 3