

OFICIO Nº 2753/2022-SESMA/GAB/PMA

Altamira/PA, 17 novembro 2022

Ilmo. Sr.
WALDECIR ARANHA MAIA JUNIOR
Secretário Municipal de Planejamento

Assunto: Solicitação de Planejamento locação de imóvel destinado a atender às necessidades do CAPSi - CENTRO DE ATENÇÃO PSICOSSOCIAL INFANTIL DE ALTAMIRA/PA.

Prezado Senhor,

Cumprimento-o respeitosamente, vimos solicitar de vossa senhoria que seja feito avaliação do imóvel para locação, situado na Travessa Raimundo Oliveira nº 3919, Bairro Independente I, Altamira/PA, destinado a atender às necessidades do CAPSi - CENTRO DE ATENÇÃO PSICOSSOCIAL INFANTIL DE ALTAMIRA/PA.

Solicito análise do valor de mercado imobiliário para o aluguel em questão.

Sem mais, aguardamos resposta e reiteramos os nossos votos de estima e considerações.

Atenciosamente,

TATIANA DE SOUZA
NASCIMENTO
GALVAO:670699082
53

Assinado de forma digital
por TATIANA DE SOUZA
NASCIMENTO
GALVAO:67069908253
Dados: 2022.11.17 16:40:19
-03'00'

TATIANA DE SOUZA NASCIMENTO GALVÃO
Secretária Municipal de Saúde
Decreto nº 593/2021



ESTADO DO PARÁ
GOVERNO MUNICIPAL DE ALTAMIRA
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO

ESTUDOS TÉCNICOS PRELIMINARES

O presente documento visa planejar a LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL

1. Dados do Processo:

Órgão Responsável pela Contratação:	SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE DE ALTAMIRA/PA
--	--

Objeto:

LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DAS ATIVIDADES DO CAPSi - CENTRO DE ATENÇÃO PSICOSSOCIAL CAPS INFANTIL.

2. Requisitos da Aquisição:

2.1. Natureza dos Serviços:

O objeto a ser contratado é caracterizado como serviços de locação de imóveis, realizados após avaliação técnica de engenheiro da Prefeitura.

2.2. Relevância dos requisitos estipulados:

A necessidade de locação do imóvel em questão fundamenta-se na solicitação remetida, pela Coordenadora do CAPSi e pelo coordenador de Atenção Especializada em Saúde, na qual informa que o contrato de locação do prédio atual, não possui mais estrutura e não disponibiliza do espaço para futura locação de ações inerente ao projeto.

3. Características:

O imóvel apresenta uma área igual a 450,00², sendo 15m de frente por 30m, possuindo garagem, 4 (quatro) suítes, sendo duas no primeiro andar e duas térreas, 3(três) quartos, 1(um) cozinha, 1 (um) sala de estar, 3(três) banheiros externos, área de conveniência com piscina, 1 (um) área de serviço, 2 (duas) salas de depósito, 1(um) guarita e 2(dois) portões de acesso, sendo um pela avenida Tancredo Neves e outro Pela Rua Raimundo Oliveira.

4. Estimativas de Preços ou Preços Referenciais:

O ETP considerou Preços referenciados através de pesquisas de precificação de imóveis dentro do município de Altamira e por ser o único imóvel que atende as necessidades da Secretaria Municipal de Saúde para desenvolver o programa do Centro de Atenção Psicossocial Infantil.

5. Motivação/Objetivo:

A motivação/objetivo se justifica pelo atual imóvel onde está instalado o CAPSi, o qual não possui mais estrutura física e não disponibiliza de espaço para atender as ações inerentes do programa. A Prefeitura Municipal não possui imóvel em quantidade suficiente para atender todos os programas que estão em atividades atualmente.

6. Resultados Esperados:

Qualidade no atendimento ao público, bem como a correta execução das atividades pelos servidores do CAPSi.

7. Responsabilidade da Equipe de Planejamento pela Elaboração e Conteúdo do Documento:

CERTIFICAMOS, PARA DEVIDOS FINS, QUE O SETOR DE ENGENHARIA DA SECRETARIA DE PLANEJAMENTO É RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DO PRESENTE DOCUMENTO, QUE COMPILA OS SERVIÇOS: LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA RAIMUNDO DE OLIVEIRA, Nº 3.919, BAIRRO: JARDIM INDEPENDENTE I, ALTAMIRA/PA, PARA ATENDER AS NECESSIDADES DAS ATIVIDADES DO CENTRO DE ATENÇÃO PSICOSSOCIAL DE ALTAMIRA/PA.

ANDRÉ FELIPE DO N. BARCELOS
MAT. Nº121576-0

Altamira, PA, 18 de novembro de 2022.

THASSIO POLLA
ENG.º CIVIL -SEPLAN
MAT.Nº 153856-0

ESTADO DO PARÁ
GOVERNO MUNICIPAL DE ALTAMIRA
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO

MAPA DE RISCOS				
1. Dados do Processo:				
Objeto: LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL, DESTINADO AO FUNCIONAMENTO DAS ATIVIDADE DO CENTRO DE ATENÇÃO PSICOSSOCIAL DE ALTAMIRA/PA				
2. Fase de Análise:				
PLANEJAMENTO DA CONTRATAÇÃO				
3. Riscos referente a fase de análise escolhida:				
Risco 01:	Planejamento deficiente			
Probabilidade:	<input checked="" type="checkbox"/>	Baixa	<input type="checkbox"/>	Média
Impacto:	<input checked="" type="checkbox"/>	Baixo	<input type="checkbox"/>	Alto
Dano(s):				
O prejuízo quanto ao cumprimento das etapas contidas no Objeto proposto.				
Ação(ões) Preventiva(s):				Responsável:
Realizar laudo eficiente para verificar se atende a necessidade do setor.				SEPLAN/SETOR DE ENGENHARIA
Ação(ões) de Contingência:				Responsável:
Revisão				SESMA
Risco 02:	Elaboração do Laudo de Avaliação de Imóveis			
Probabilidade:	<input checked="" type="checkbox"/>	Baixa	<input type="checkbox"/>	Média
Impacto:	<input checked="" type="checkbox"/>	Baixo	<input type="checkbox"/>	Alto
Dano(s):				
Locação de imóvel que não atenda o solicitado pela administração pública.				
Ação(ões) Preventiva(s):				Responsável:
Elaborar adequadamente o laudo de avaliação de imóveis termo de referência conforme as características solicitadas pelo Gabinete.				SETOR DE ENGENHARIA
Ação(ões) de Contingência:				Responsável:
Refazer o Laudo de Avaliação de Imóveis.				SETOR DE ENGENHARIA
Risco 03:	Indisponibilidade financeira			
Probabilidade:	<input checked="" type="checkbox"/>	Baixa	<input type="checkbox"/>	Média
Impacto:	<input checked="" type="checkbox"/>	Baixo	<input type="checkbox"/>	Alto
Dano(s):				
A não contratação do objeto licitado.				
Ação(ões) Preventiva(s):				Responsável:
Planejamento financeiro para Contratações				SESMA
Ação(ões) de Contingência:				Responsável:
Reprogramação de Planejamento financeiro				SESMA

4. Fase de Análise:				
Gestão/ execução do objeto				
5. Riscos referente a fase de análise escolhida:				
Risco 01:	Atraso na locação			
Probabilidade:	X	Baixa	Média	Alta
Impacto:	X	Baixo	Médio	Alto
Dano(s):				
Atraso no alojamento do Centro de Atenção Psicossocial Capsi, assim dificultando a execução dos serviços do setor.				
Ação(ões) Preventiva(s):				Responsável:
Solicitar elaboração de Laudo de Avaliação de Imóveis.				GABINETE
Ação(ões) de Contingência:				Responsável:
Elaboração de Laudo de Avaliação de Imóveis.				SEPLAN/SETOR DE ENGENHARIA DE
Risco 02:	Contratação com preço acima da média do mercado			
Probabilidade:	X	Baixa	Média	Alta
Impacto:		Baixo	x Médio	Alto
Dano(s):				
Dado ao erário				
Ação(ões) Preventiva(s):				Responsável:
Realização de cálculos adequados de avaliação de imóvel.				SETOR DE ENGENHARIA
Ação(ões) de Contingência:				Responsável:
Utilizar sempre os preços dos Bancos de dados do Governo - (CUB/M ² REFERENTE AO CALCULO, VIGENTE CONFORME INDICADO PELO SINDUSCON e INCC) etc., avaliar todas as especificações, e fazer devidos comparativos, para que os preços reflitam a realidade, de forma a resguardar a administração pública contratações que causem prejuízo ao Erário.				SETOR DE ENGENHARIA
Risco 03:	Falta de empenho vigente para liquidação e pagamento à Contratada			
Probabilidade:		x Baixa	Média	Alta
Impacto:		Baixo	Médio	x Alto
Dano(s):				
LOCADOR solicitar a devolução do imóvel				
Ação(ões) Preventiva(s):				Responsável:
Planejamento Financeiro				SESMA
Ação(ões) de Contingência:				Responsável:
Reservar os recursos com antecedência				SESMA
Risco 04:	Execução do objeto da aquisição em desacordo com o acordado			
Probabilidade:		x Baixa	Média	Alta

Impacto:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
		Baixo	Médio	Alto
Dano(s):				
Prejuízo ao erário				
Ação(ões) Preventiva(s):				Responsável:
Elaboração de laudo de avaliação de imóveis; Vistoria do imóvel se o mesmo atende o solicitado.				SETOR DE ENGENHARIA
Ação(ões) de Contingência:				Responsável:
Sanções e penalidades previstas no Contrato				CPL/Setor Jurídico

6. Responsáveis pela elaboração do Mapa de Riscos:

Certificamos que o setor de engenharia da Secretaria Municipal de Planejamento, é responsável pela elaboração do presente documento que materializa a prestação de LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL LOCALIZADO NA RUA RAIMUNDO DE OLIVEIRA, Nº 3.919, BAIRRO: JARDIM INDEPENDENTE I, ALTAMIRA/PA, PARA ATENDER AS NECESSIDADES DO CENTRO DE ATENÇÃO PSICOSSOCIAL DE ALTAMIRA/PA.

Altamira, 18 de novembro de 2022.



THASSIO POLLA
 ENG.º CIVIL -SEPLAN
 Mat. Nº 153856-0



ESTADO DO PARÁ
GOVERNO MUNICIPAL DE ALTAMIRA
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO

LAUDO
DE
VISTORIA
18/11/2022



LAUDO SIMPLES DE VISTORIA/AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PARA LOCAÇÃO
OBJETO: IMÓVEL PARA USO DA SESMA.

Novembro de 2022
Altamira – PA

01-UNIDADE REQUERENTE: Secretaria Municipal de Administração e Finanças – SEMAF.

02-FINALIDADE DA LOCAÇÃO: Para Funcionamento da unidade básica de saúde.

03-ENDEREÇO DE LOCAÇÃO: Rua Raimundo Oliveira, Bairro: Jardim Independente 01, N° 3919, CEP: 68372-110, Altamira-PA.

Mapa de localização



Fonte: google Earth, 2022.

04-DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: O imóvel para locação possui um terreno de área igual a 450,00m², sendo 15m de frente por 30m, possuindo garagem, (4) suítes, sendo duas no primeiro andar e duas térreos, (3) três quartos, (1) uma cozinha, (1) uma sala de estar, (3) três banheiros externos, área de convivência com piscina, (1) uma área de serviço, (2) duas salas de depósito, (1) uma guarita e (2) dois portões de acesso, sendo um pela AV. Tancredo Neves e outro pela Rua Raimundo Oliveira.

05-VISTORIA: No dia 18 de novembro pelo turno da manhã, ocorreu uma visita *in loco* ao imóvel para identificação dos elementos físicos e aspectos essenciais, possibilitando uma avaliação por parte do profissional envolvido, a fim de constatar a viabilidade da locação bem como a compatibilidade de valores com o mercado local.

Secretaria Municipal de Planejamento

Rua Otaviano Santos, N° 2288, Bairro Sudam I, CEP: 68.371-288, Altamira/PA.

Telefone: (93) 99185-4050 E-mail: seplan@altamira.pa.gov.br

Thomazello

06-RESPONSÁVEL TÉCNICOS PELA AVALIAÇÃO:

- André Barcelos Coordenador da Engenharia
- Thassio Polla Engenheiro Civil

07-CONCLUSÕES:

- **CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL:** O imóvel em avaliação atende as finalidades da locação oferecendo amplo espaço, dispõe de vários cômodos em bom estado, para acomodação e execução das atividades pelos servidores.
- **INSTALAÇÕES ELÉTRICAS E HIDRÁULICAS:** Instalações elétricas e hidráulicas estão em boas condições de uso.
- **VALOR MENSAL E COMPATIBILIDADE DE MERCADO:**
Área do terreno: 450,00m²
Área Construída: 450,00m²
Valor Sinduscon/PA: R\$ 1.459,59 (Jan/2021)

Cálculo do aluguel:

Área do imóvel x valor do imóvel pelo Sinduscon/PA (Jan/2021) x coeficiente de avaliação (0,5% a 1,0%)

Custo do metro quadrado na construção civil brasileira foi de R\$ 1.459,59, em média, segundo Índice Nacional de Construção Civil (INCC – SINAPI/PA), janeiro de 2021.

Valor do imóvel: 450,00m² x R\$ 1.459,59 x 0,9% = R\$ 5.911,33

Depreciação: R\$ 5.911,33 x 5% = R\$ 295,56

Valor do Aluguel depreciado: R\$ 5.615,77

Valor proposto de aluguel pelo proprietário: **R\$ 5.000,00**

CONSIDERAÇÕES: Conclui-se que o valor estimado de locação do imóvel, justifica-se pela sua estrutura, área e localização.

08-RELATÓRIO FOTOGRÁFICO:

Imagem 1 – Fachada.



Fonte: SEPLAN, 2022.

Imagem 2 – Fachada frontal interna.



Fonte: SEPLAN, 2022.

Imagem 3 – Area lateral de estacionamento.



Fonte: SEPLAN, 2022.

Imagem 4 – Área dos fundos.



Fonte: SEPLAN, 2022.

Imagem 5 – Acesso pela Tancredo Neves.



Fonte: SEPLAN, 2022.

Imagem 6 – Área de convivência.



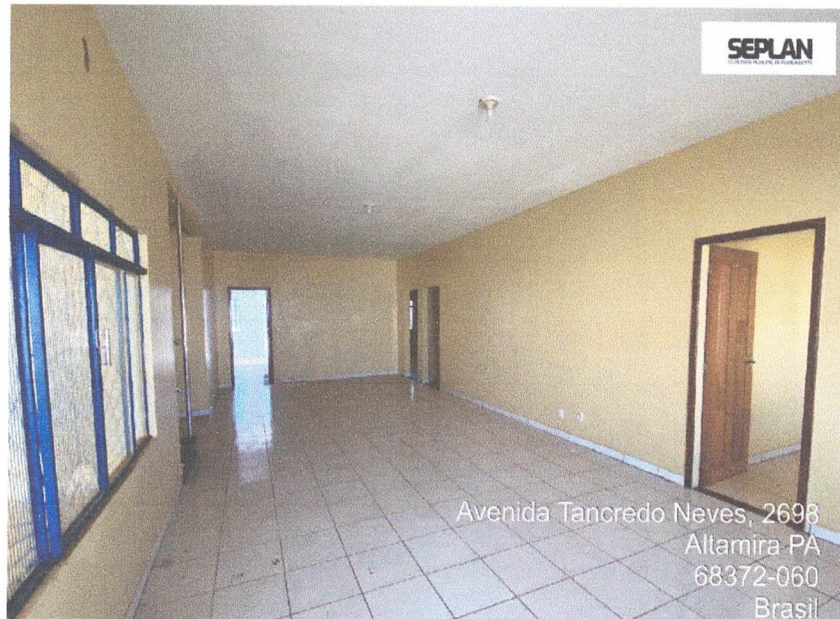
Fonte: SEPLAN, 2022.

Secretaria Municipal de Planejamento

Rua Otaviano Santos, Nº 2288, Bairro Sudam I, CEP: 68.371-288, Altamira/PA.
Telefone: (93) 99185-4050 E-mail: seplan@altamira.pa.gov.br

Thomaz Pello

Imagem 7 – Sala de estar.



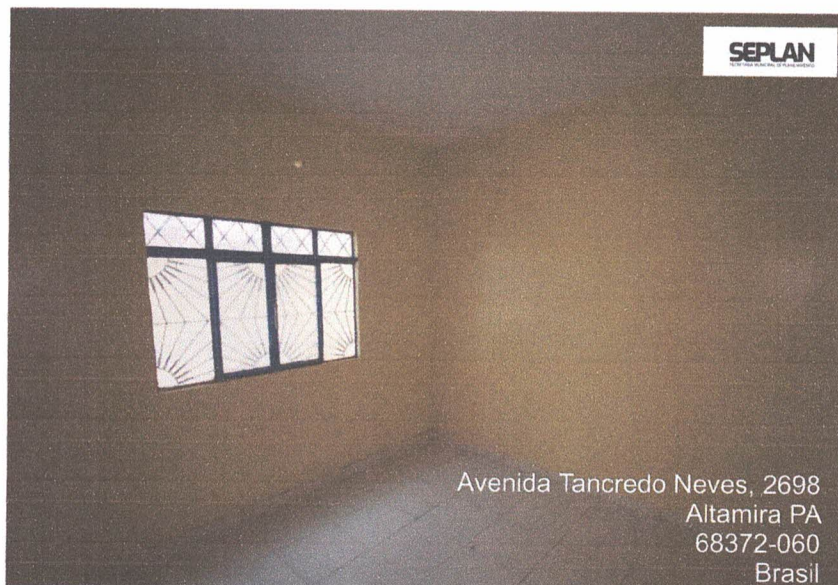
Fonte: SEPLAN, 2022.

Imagem 8 – Quarto.



Fonte: SEPLAN, 2022.

Imagem 9 – Quarto.



Fonte: SEPLAN, 2022.

Imagem 10 – Suíte



Fonte: SEPLAN, 2022.

Imagem 11 – Banheiro suíte.



Fonte: SEPLAN, 2022.

Imagem 12 – Cozinha.



Fonte: SEPLAN, 2022.

Imagem 13 – Área de serviço.



Fonte: SEPLAN, 2022.

Imagem 14 – Área de serviço.



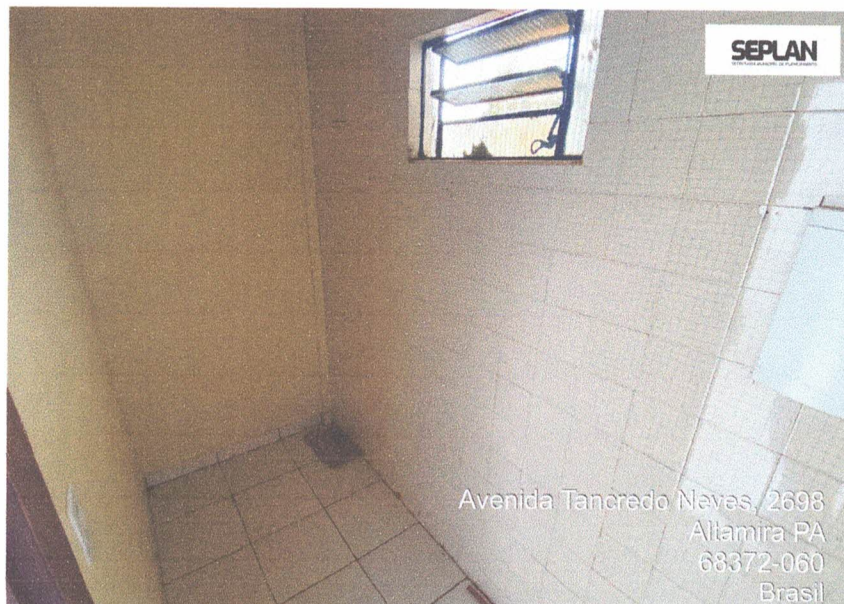
Fonte: SEPLAN, 2022.

Imagem 15 – Área de depósito.



Fonte: SEPLAN, 2022.

Imagem 16 – Área de depósito.



Fonte: SEPLAN, 2022.

Imagem 17 – Sala de estar 1º Pav.



Fonte: SEPLAN, 2022.

Imagem 18 – Varanda 1º Pav.



Fonte: SEPLAN, 2022.

Imagem 19 – Quarto 1º Pav.



Fonte: SEPLAN, 2022.

Imagem 20 – Suíte 1º Pav.



Fonte: SEPLAN, 2022.

Imagem 21 – Banheiro 1º Pav.



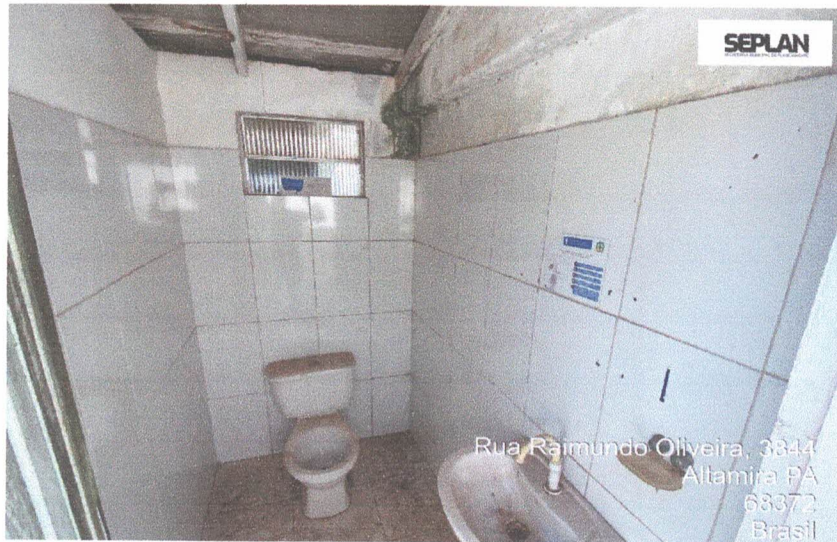
Fonte: SEPLAN, 2022.

Imagem 22 – Sacada 1º Pav.



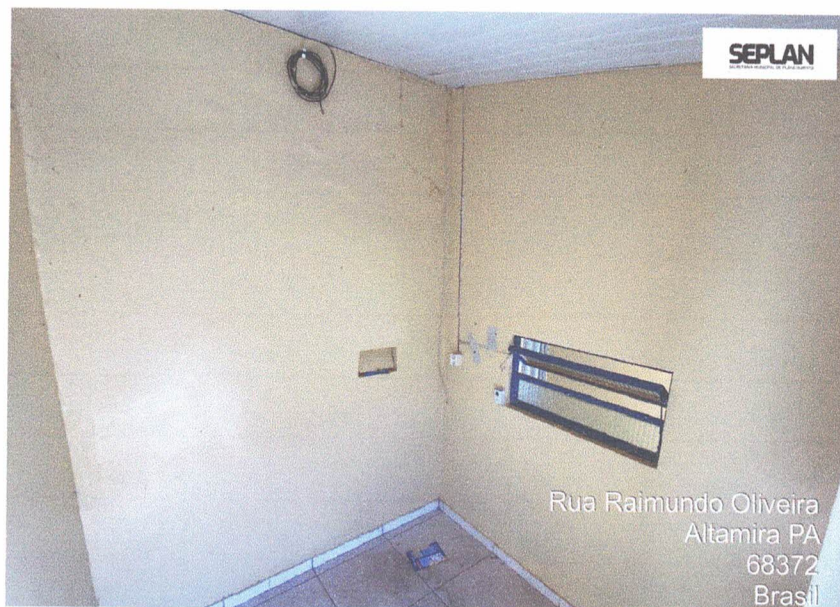
Fonte: SEPLAN, 2022.

Imagem 23 – Banheiro externo.



Fonte: SEPLAN, 2022.

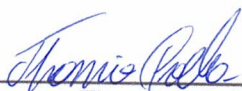
Imagem 24 = Guarita.



Fonte: SEPLAN, 2022.

Franco Rello

Altamira - Pará, 18 de novembro 2022



Thassio Polla
Engenheiro Civil – SEPLAN
Mat. N° 152836-0