



LAUDO DE VISTORIA/AVALIAÇÃO DE IMÓVEL PARA LOCAÇÃO
*OBJETO: IMÓVEL DESTINADO AS INSTALAÇÕES DO POSTO DE
SAÚDE – JARDIM INDEPENDENTE I*

Junho de 2023
Altamira – PA

01-UNIDADE REQUERENTE: Secretaria Municipal de Saúde – SESMA.

02-FINALIDADE DA LOCAÇÃO: Para Funcionamento do Posto de saúde do Bairro Jardim Independente I

03-ENDEREÇO DE LOCAÇÃO: Rua Lucindo Câmara, N° 4380, CEP: 68372823, Jardim Independente I, Altamira-PA.

Mapa de localização



Fonte: google Earth, 2023.

04-DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: O imóvel para locação possui um terreno de área igual a 520m², possuindo 20,00m de frente, por 26,00m de fundo, vagas de estacionamento, uma (1) salas, um (1) banheiro externo, uma (1) área de serviço, uma (1) cozinha, varanda nos fundos, frente e lateral, uma (1) área de deposito, uma (1) suíte, três (3) quartos e um (1) banheiro social.

05-VISTORIA: No dia 14 de junho 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.

06-RESPONSÁVEL TÉCNICOS PELA AVALIAÇÃO:

- Rolf Pedrosa Bohry Coordenador da Engenharia
- Ramon Santos Engenheiro Civil

07-CONCLUSÕES:

- **CONSERVAÇÃO DO IMÓVEL:** O imóvel passará por uma pequena adequação, onde será necessário atualizar a pintura para se adequar aos padrões, a edificação dispõe de amplos cômodos para atendimento ao público, bem quanto a execução das atividades realizadas 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: 520 m²

Área Construída: 308,88m²

Valor do CUB M²/PA Sinduscon/PA: R\$ 2.291,26 (Maio/2022)

(Base de dados disponível mais recente até a presente data de elaboração deste documento)

Cálculo do aluguel:

Área do imóvel x valor do imóvel pelo Sinduscon/PA (Maio/2023) x coeficiente de avaliação (0,5% a 1,0%)

Custo do metro quadrado na construção civil brasileira foi de R\$ 1.699,79 em média, segundo Índice Nacional de Construção Civil (INCC – SINAPI/PA), maio de 2023.

Valor do imóvel: 308,88m² x R\$ 2.291,26 x 0,5% = R\$ 3.538,62

Depreciação: R\$ 3.538,62 x 5% = R\$ 176,93

Valor do Aluguel depreciado: R\$ 3.361,69

Valor proposto de aluguel pelo proprietário: **R\$ 3.000,00**

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

08-REFERÊNCIAS PARA A ANÁLISE:

Custo unitário básico da construção civil (cub/m²) - MAIO/2023

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAL

Projetos - Padrão Residencial	MAIO/2023 (R\$/m ²)	No mês (%)	No ano (%)	Em 12 meses (%)
Padrão Baixo				
R - 1	1.872,42	0,22%	1,32%	5,54%
PP - 4	1.803,17	-0,18%	1,31%	4,87%
R - 8	1.716,45	-0,28%	1,37%	4,41%
PIS	1.315,52	-0,17%	3,30%	4,04%
Padrão Normal				
R-1	2.291,26	0,24%	1,19%	6,72%
PP-4	2.172,16	0,02%	0,98%	5,31%
R-8	1.937,49	0,07%	1,03%	5,45%
R-16	1.877,08	0,05%	0,96%	5,42%
Padrão Alto				
R - 1	2.932,52	0,67%	1,01%	7,82%
R - 8	2.396,50	0,35%	1,51%	6,49%
R-16	2.490,34	-0,04%	0,59%	3,95%

Fonte: SINDUSCON-PA, 2023

Tipificação da edificação(cub/m²) - MAIO/2023

SIGLA	NOME DA DESCRIÇÃO
R1-B	Residência unifamiliar padrão baixo: 1 pavimento, com 2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área para tanque.
R1-N	Residência unifamiliar padrão normal: 1 pavimento, 3 dormitórios, sendo um suite com banheiro, banheiro social, sala, circulação, cozinha, área de serviço com banheiro e varanda (abrigo para automóvel)
R1-A	Residência unifamiliar padrão alto: 1 pavimento, 4 dormitórios, sendo um suite com banheiro e closet, outro com banheiro, banheiro social, sala de estar, sala de jantar e sala íntima, circulação, cozinha, área de serviço completa e varanda (abrigo para automóvel)
RP1Q	Residência unifamiliar padrão baixo: 1 pavimento, 1 dormitório, sala, banheiro e cozinha
PIS	Residência multifamiliar - Projeto de interesse social: Térreo e 4 pavimentos/tipo Pavimento térreo: Hall, escada, 4 apartamentos por andar, com 2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área de serviço. Na área externa estão localizados o cômodo da guarita, com banheiro e central de medição. Pavimento-tipo: Hall, escada e 4 apartamentos por andar, com 2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área de serviço.
PP-B	Residência multifamiliar - Prédio popular - padrão baixo: térreo e 3 pavimentos-tipo Pavimento térreo: Hall de entrada, escada e 4 apartamentos por andar com 2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área de serviço. Na área externa estão localizados o cômodo de lixo, guarita, central de gás, depósito com banheiro e 16 vagas descobertas. Pavimento-tipo: Hall de circulação, escada e 4 apartamentos por andar, com 2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área de serviço.
PP-N	Residência multifamiliar - Prédio popular - padrão normal: Pilotis e 4 pavimentos-tipo. Pilotis: Escada, elevador, 32 vagas de garagem cobertas, cômodo de lixo, depósito, hall de entrada, salão de festas, copa, 3 banheiros, central de gás e guarita. Pavimento-tipo: Hall de circulação, escada, elevadores e quatro apartamentos por andar, com três dormitórios, sendo um suite, sala de estar/jantar, banheiro social, cozinha, área de serviço com banheiro e varanda.
R8-B	Residência multifamiliar padrão baixo: Pavimento térreo e 7 pavimentos-tipo Pavimento térreo: Hall de entrada, elevador, escada e 4 apartamentos por andar, com 2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área para tanque. Na área externa estão localizados o cômodo de lixo e 32 vagas descobertas. Pavimento-tipo: Hall de circulação, escada e 4 apartamentos por andar, com 2 dormitórios, sala, banheiro, cozinha e área para tanque.

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

Fonte: SINDUSCON-PA, 2023

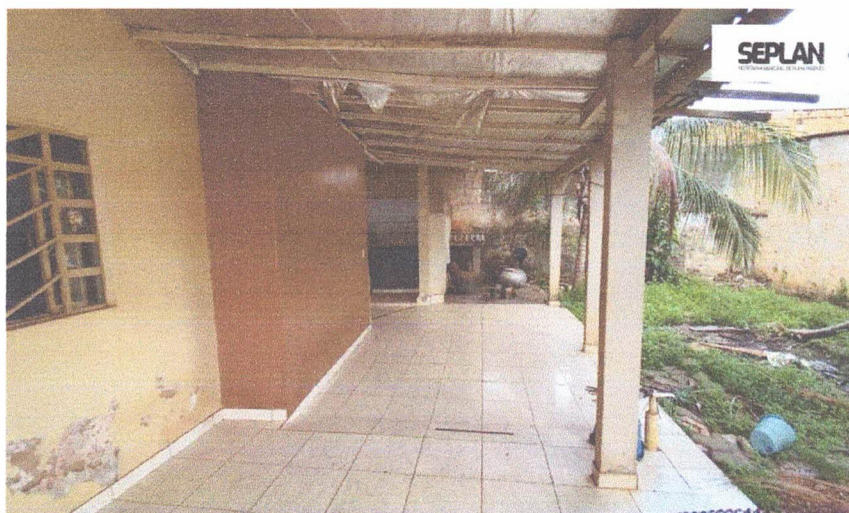
09-RELATÓRIO FOTOGRÁFICO:

Imagem 1 – Fachada.



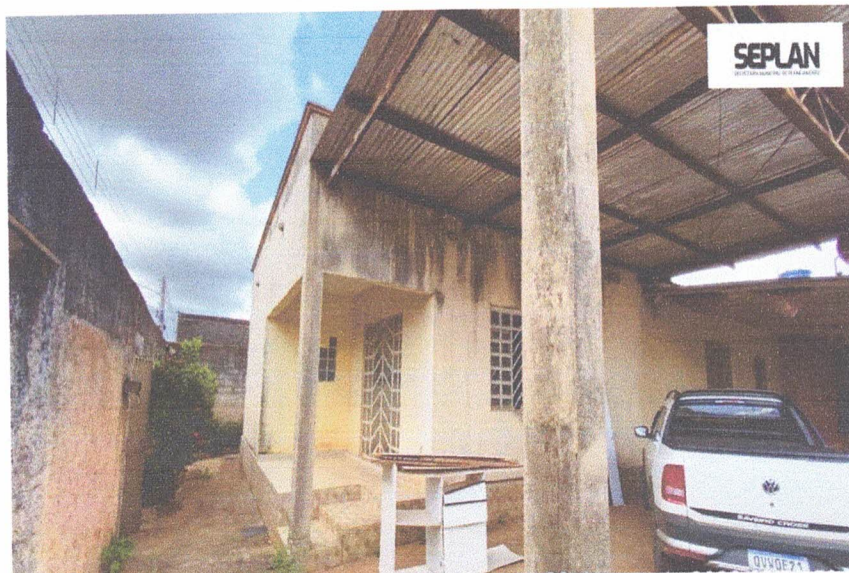
Fonte: SEPLAN, 2023.

Imagem 2 – Garagem.



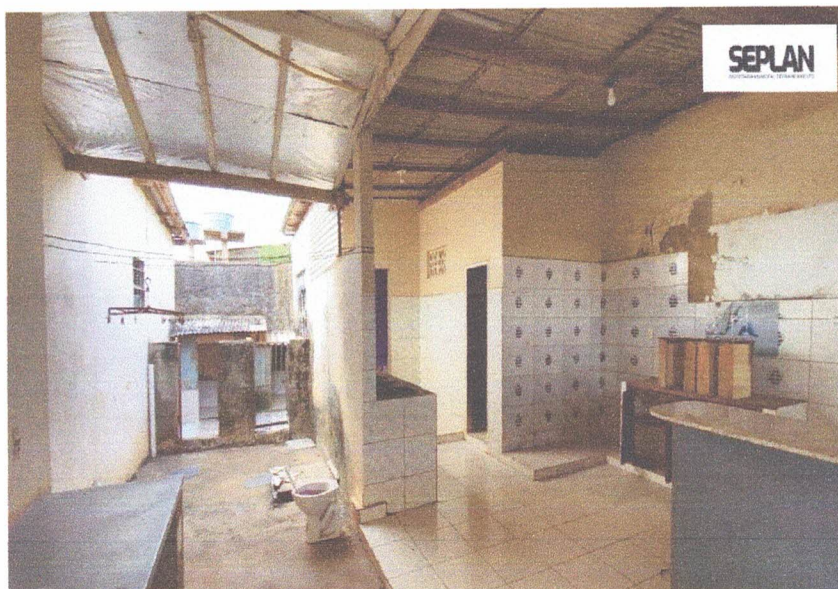
Fonte: SEPLAN, 2023.

Imagem 3 – Varanda frontal.



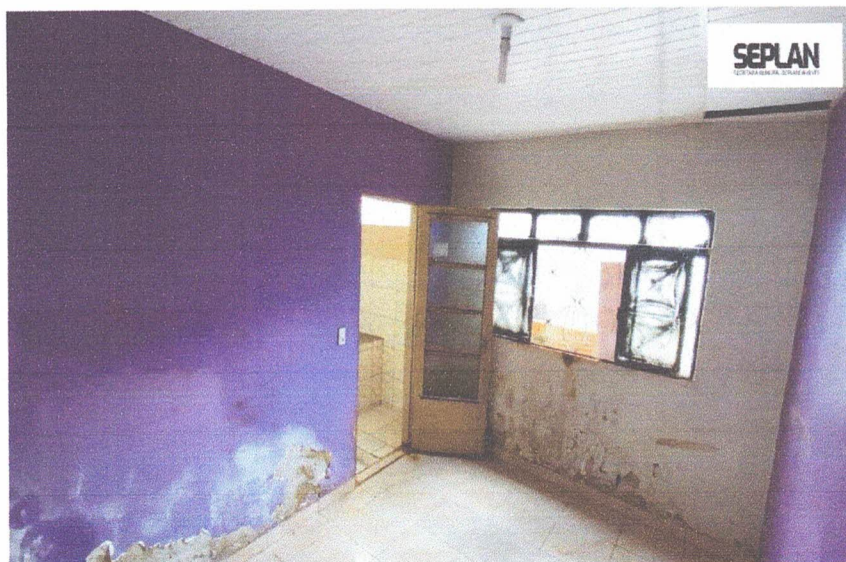
Fonte: SEPLAN, 2023.

Imagem 4 – Área de serviço.



Fonte: SEPLAN, 2023.

Imagem 5 – Área de depósito.



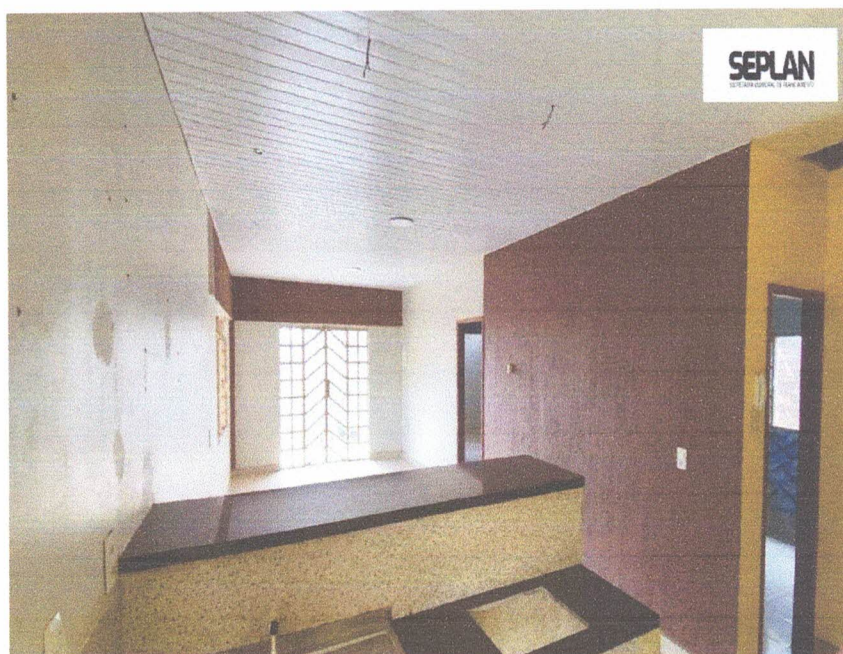
Fonte: SEPLAN, 2023.

Imagem 6 – Banheiro externo



Fonte: SEPLAN, 2023.

Imagem 7 – Sala com cozinha.



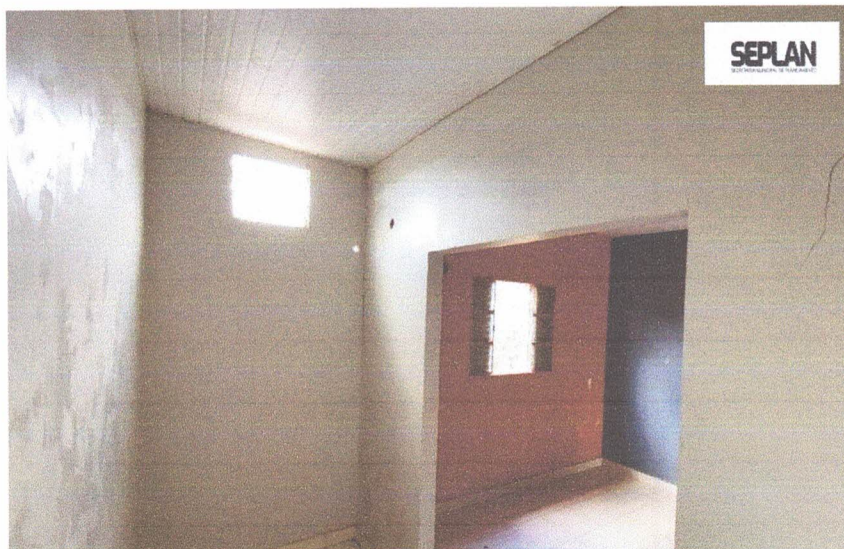
Fonte: SEPLAN, 2023.

Imagem 8 – Quarto



Fonte: SEPLAN, 2023.

Imagem 9 – Área de closet do quarto



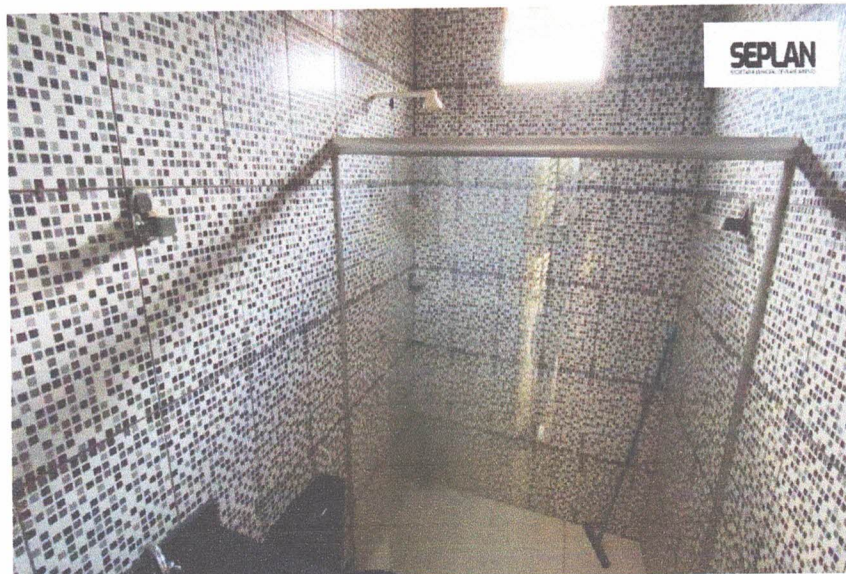
Fonte: SEPLAN, 2023.

Imagem 10 – Quarto



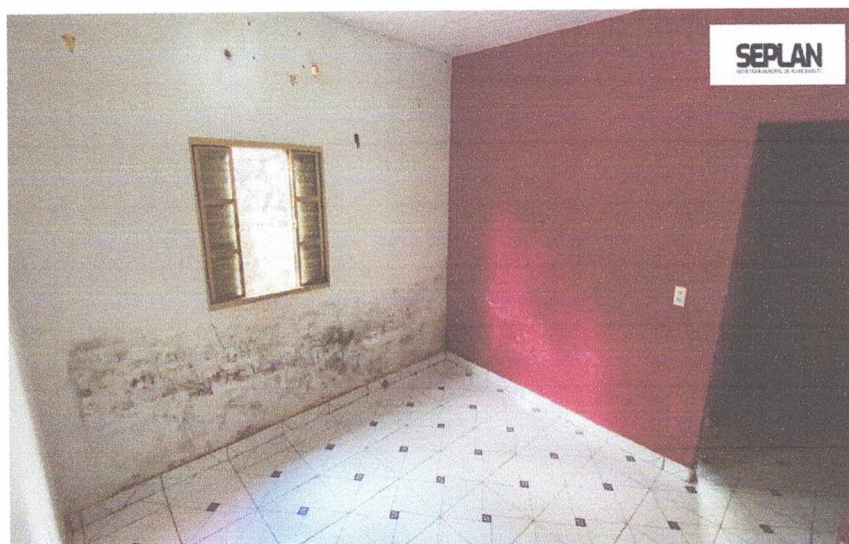
Fonte: SEPLAN, 2023.

Imagem 11 – Banheiro



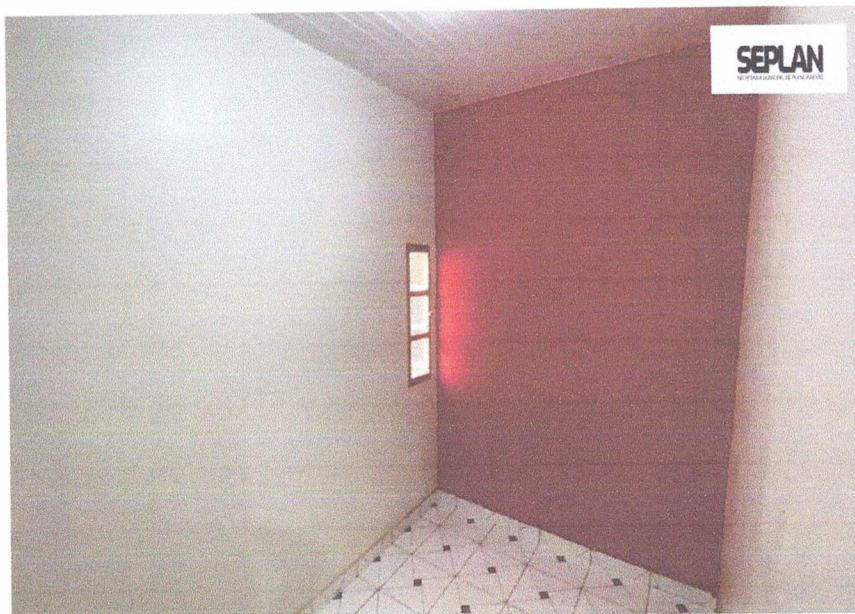
Fonte: SEPLAN, 2023.

Imagem 12 – Quarto



Fonte: SEPLAN, 2023.

Imagem 13 – Área de closet do quarto



Fonte: SEPLAN, 2023.

Imagem 14 – Banheiro suíte



Fonte: SEPLAN, 2023.

Imagem 15 – Quarto



Fonte: SEPLAN, 2023.

Altamira - Pará, 14 de junho 2023

RAMON SOUSA Assinado de forma digital
por RAMON SOUSA
SANTOS:01601 SANTOS:01601400217
400217 Dados: 2023.06.14
13:37:05 -03'00'

Ramon Sousa Santos
Engenheiro Civil - SEPLAN
Mat. N° 155407-7
CREA-PA N° 151956839-8

ROLF PEDROSA Assinado de forma digital
por ROLF PEDROSA
BOHRY:011522 BOHRY:01152217275
17275 Dados: 2023.06.14
14:09:29 -03'00'

Rolf Pedrosa Bohry
Engenheiro Civil
Coordenador de Engenharia - SEPLAN
Mat. N° 155511-1
CREA-PA N° 151533305-1



ESTUDOS TÉCNICOS PRELIMINARES

*OBJETO: IMÓVEL DESTINADO AS INSTALAÇÕES DO POSTO DE SAÚDE – JARDIM
INDEPENDENTE I*

Junho de 2023
Altamira – PA

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 (SESMA)
--	--

Objeto:

LOCAÇÃO DE UM IMÓVEL DESTINADO AS INSTALAÇÕES DO POSTO DE SAÚDE – JARDIM INDEPENDENTE I

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 Secretária Municipal de Saúde, na qual informa o interesse de formalização de contrato de locação para o funcionamento do posto saúde no bairro Jardim Independente I, considerando que não existe imóvel de titularidade da Prefeitura disponível no referido local para funcionamento da unidade, requereu avaliação do imóvel.

3. Características:

O imóvel para locação possui um terreno de área igual a 520,00m², 20,00m de frente, por 26,00m de fundo, vagas de estacionamento, uma (1) sala, um (1) banheiro externo, uma (1) área de serviço, uma (1) cozinha, varanda nos fundos, frete e lateral, uma (1) área de depósito, uma (1) suíte, três (3) quartos e um (1) banheiro social.

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 funcionamento do Posto de Saúde do bairro referido.

5. Motivação/Objetivo:

A motivação/objetivo se justifica pela necessidade da instalação do Posto de Saúde no Bairro Jardim Independente I, visto que se trata de um bairro que não tenha outro Posto de Saúde, beneficiando assim a comunidade numerosa do referido local. Como a Prefeitura Municipal não possui imóvel no entorno atualmente, é necessário a locação de um imóvel com espaço e estrutura física que atendam às necessidades inerentes da secretaria.



6. Resultados Esperados:

Qualidade no atendimento ao público, acessibilidade a saúde pública, bem como a correta execução das atividades pelos servidores da Secretaria Municipal de Saúde.

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 LUCINDO CÂMARA, Nº 4380, CEP 68.372-823, JARDIM INDEPENDENTE I, ALTAMIRA-PA. ATENDER AS NECESSIDADES DA SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE - SESMA.

Altamira, PA, 14 de junho de 2023.


Ramon Sousa Santos
Engenheiro Civil - SEPLAN
Mat. Nº 155407-7
CREA-PA Nº 151956839-8
Rolf Pedrosa Bohry
Engenheiro Civil
Coordenador de Engenharia - SEPLAN
Mat. Nº 155511-1
CREA-PA Nº 151533305-1



MAPA DE RISCO

*OBJETO: IMÓVEL DESTINADO AS INSTALAÇÕES DO POSTO DE SAÚDE – JARDIM
INDEPENDENTE I*

Junho de 2023
Altamira – PA

MAPA DE RISCOS				
1. Dados do Processo:				
Objeto: IMÓVEL DESTINADO AS INSTALAÇÕES DO POSTO DE SAÚDE – JARDIM INDEPENDENTE I				
2. Fase de Análise:				
PLANEJAMENTO DA CONTRATAÇÃO				
3. Riscos referente a fase de análise escolhida:				
Risco 01:	Planejamento deficiente			
Probabilidade:	x	Baixa	Média	Alta
Impacto:	x	Baixo	Médio	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:	x	Baixa	Média	Alta
Impacto:	x	Baixo	Médio	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:	x	Baixa	Média	Alta
Impacto:	x	Baixo	Médio	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:	<input checked="" type="checkbox"/>	Baixa	<input type="checkbox"/>	Média	<input type="checkbox"/>	Alta	
Impacto:	<input checked="" type="checkbox"/>	Baixo	<input type="checkbox"/>	Médio	<input type="checkbox"/>	Alto	
Dano(s):							
Atraso nas instalações do Posto de Saúde do Bairro, 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		
Risco 02:	Contratação com preço acima da média do mercado						
Probabilidade:	<input checked="" type="checkbox"/>	Baixa	<input type="checkbox"/>	Média	<input type="checkbox"/>	Alta	
Impacto:	<input type="checkbox"/>	Baixo	<input checked="" type="checkbox"/>	Médio	<input type="checkbox"/>	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:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Baixa	<input type="checkbox"/>	Média	<input type="checkbox"/>	Alta
Impacto:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Baixo	<input type="checkbox"/>	Médio	<input checked="" type="checkbox"/>	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:	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	Baixa	<input type="checkbox"/>	Média	<input type="checkbox"/>	Alta
Impacto:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	Baixo	<input checked="" type="checkbox"/>	Médio	<input type="checkbox"/>	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 Lucindo Câmara, nº 4380, Jardim Independente I, CEP 68.372-823, Altamira-PA., PARA ATENDER AS NECESSIDADES DA SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE – SESMA.	
Altamira, 14 de junho de 2023.	



Ramon Sousa Santos
Engenheiro Civil - SEPLAN
Mat. N° 155407-7
CREA-PA N° 151956839-8



Rolf Pedrosa Bohry
Engenheiro Civil
Coordenador de Engenharia - SEPLAN
Mat. N° 155511-1
CREA-PA N° 151533305-1