

LAUDO DE VISTORIA TÉCNICA 009/2025

1. **SOLICITANTE:** Secretaria Municipal de Saúde de Francisco do Pará -PA.
2. **OBJETO DA AVALIAÇÃO:**
PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEIS PARA USO DE ORGÃOS PÚBLICOS DA PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO FRANCISCO DO PARÁ - PA, com o objetivo de estimar valor a ser pago com aluguel, para que a Prefeitura Municipal possa utilizá-lo, de forma provisória, como Sede da UBS Maria Nildener.
3. **ENDEREÇO DO IMÓVEL:** Rua Celso Machado, Nº 177, Bairro Cristo Redentor, CEP: 68.748-000 em São Francisco do Pará/PA.
4. **PROPRIETÁRIO:** Elielson Santos Costa, CPF: 166.969.132-20.
5. **ENDEREÇO DO PROPRIETÁRIO:** Rua Hetelbergue Ribeiro, Nº 10, Bairro Cristo Redentor, CEP: 68.748-000 em São Francisco do Pará/PA.
6. **DATA DA VISTORIA:** 15 de maio de 2025.
7. **DADOS DO IMÓVEL VISTORIADO E CONDIÇÕES DA EDIFICAÇÃO:**
 - **Área do Terreno:** 300,00 m²;
 - **Área Construída:** 119,00 m²;
 - **Implantação:** O terreno do imóvel é de 10,00 m de frente, 30,00 m de comprimento pelo lado direito, 30,00 m de comprimento pelo lado esquerdo e 10,00 m de fundos, totalizando 300,00 m², com área construída de 119,00 m², possuindo 12 ambientes: 01 varanda frontal, 06 salas internas, 01 área de serviço, 03 banheiros e 01 varanda posterior. Possui um recuo de 1,90 m da via, e está acima do nível da rua;
 - **Painel de fechamento:** Em alvenaria, rebocada e pintada e banheiro revestido com cerâmica;
 - **Cobertura:** Estrutura do telhado em madeira e telhas cerâmicas;
 - **Esquadria:** Portões em metalon e chapa metálica tubular, portas em madeira, janelas em madeira e em alumínio e vidro, balancins em ferro e vidro, todos em bom estado de conservação;
 - **Estrutura:** Em concreto, não possuindo nenhuma patologia aparente;
 - **Instalação Elétrica:** As instalações estão em bom estado;
 - **Instalação Hidráulica:** As instalações estão em bom estado;
 - **Piso:** Cerâmico, exceto varanda frontal, a qual possui piso cimentado;

- Forro: Parte em PVC e parte em telhado aparente.

8. ANÁLISE TÉCNICA:

Vistoriado o imóvel acima descrito, foi constatado que do ponto de vista estrutural, o imóvel apresenta elementos construtivos dentro da normalidade e não apresenta fissuras, trincas ou rachaduras, no entanto, foi evidenciada infiltração na parte inferior das paredes, as quais necessitam de correção para a utilização do imóvel como unidade de saúde, conforme registro fotográfico anexo. Apresenta área compatível com a necessidade da Unidade Básica de Saúde, possui uma ótima localização, distante 948 m da sede da Prefeitura Municipal e Secretaria Municipal de Administração e de Finanças, e próximo a outros órgãos públicos como Secretaria Municipal de Saúde, Fórum, Secretaria Municipal de Cultura, Secretaria Municipal de Esporte, Secretaria Municipal de Educação, CREAS, COSAMPA, Casa dos Conselhos e Escolas, além de apresentar fácil acesso aos usuários.

9. VALOR PARA LOCAÇÃO:

Considerando a localização do imóvel, o estado geral de conservação, área construída e o valor locativo da região, estimamos que o valor a ser pago poderá ser até **R\$ 1.750,00 (um mil, setecentos e cinquenta reais)**.

Declaro ainda que sob a pena da lei, que o imóvel descrito está em conformidade com o LAUDO acima e atende as condições abaixo:

1. Não está localizado em área de risco;
2. Não está localizada em Áreas de Proteção Ambiental, várzeas ou áreas de preservação permanente (APP);
3. Apresenta preço compatível com a realidade mercadológica do município e região;
4. Apresenta boas condições de segurança, habitabilidade e higiene;
5. Está localizado em loteamento regular ou regularizado e liberado para construção;
6. A atividade desenvolvida no local está de acordo com a lei de uso e ocupação do solo vigente;
7. Não se trata de ÁREA PÚBLICA;
8. Não se trata de área situada em faixas "non edificandi", em conformidade com a lei de uso e ocupação do solo vigente.

São Francisco do Pará, 15 de maio de 2025.


Janusa Mérlon dos Santos Lopes
Engenheira Civil – CREA 21222 D/PA
Secretaria Municipal de Infraestrutura



Fachada.



Sala 01.



Sala 02.



Sala 03.



Sala 04.



Sala 05.



Sala 06.



Área de serviço.



Varanda frontal



Banheiros.



Varanda posterior.

