

LAUDO DE VISTORIA TÉCNICA 008/2025

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 Francisco Ferreira.
3. **ENDEREÇO DO IMÓVEL:** Rua Juscelino Kubitschek, s/n, Bairro Almir Gabriel, CEP: 68.748-000 em São Francisco do Pará/PA.
4. **PROPRIETÁRIO:** Clélia Santos de Queiroz, CPF: 007.745.528-24.
5. **ENDEREÇO DO PROPRIETÁRIO:** Rua Carlos Gomes, Nº 193, Ed. Dom Alberto 0108, Bairro Campina, CEP: 66017-080 em Belém/PA.
6. **DATA DA VISTORIA:** 15 de maio de 2025.
7. **DADOS DO IMÓVEL VISTORIADO E CONDIÇÕES DA EDIFICAÇÃO:**
 - **Área do Terreno:** 445,00 m²;
 - **Área Construída:** 185,00 m²;
 - **Implantação:** O terreno do imóvel é de 12,50 m de frente, 35,60 m de comprimento pelo lado direito, 35,60 m de comprimento pelo lado esquerdo e 12,50 m de fundos, totalizando 445,00 m², com área construída de 185,00 m², possuindo 11 ambientes: 01 circulação frontal/pátio frontal, 04 salas internas, 01 copa/cozinha, 03 banheiros, 01 área de serviço e 01 pátio posterior. Possui recuo frontal de 6,50 m e calçada com largura de 3,00 m, estando acima do nível da rua;
 - **Painel de fechamento:** Em alvenaria, rebocada e pintada e banheiros revestidos com cerâmica até o forro;
 - **Cobertura:** Estrutura do telhado em madeira e telhas cerâmicas;
 - **Esquadria:** Portão em grade de metalon e chapa metálica tubular, portas internas em vidro temperado, porta da copa/cozinha em alumínio e vidro e porta externa da área posterior em grade de ferro, janelas em vidro temperado e em vidro cancelado, balancins em ferro e vidro, grade de ferro nas janelas, 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;
- **Forro:** PVC.

8. ANÁLISE TÉCNICA:

Vistoriado o imóvel acima descrito, foi constatado que o mesmo se encontra em bom estado de conservação e, do ponto de vista estrutural, o imóvel apresenta elementos construtivos dentro da normalidade e não apresenta fissuras, trincas ou rachaduras, no entanto, necessita de correção no piso frontal de acesso ao prédio e implantação de tampa na canaleta de drenagem pluvial para garantir acessibilidade e segurança dos usuários dos serviços da unidade de saúde, conforme registro fotográfico anexo. Apresenta área compatível com a necessidade da secretaria e, possui uma ótima localização, distante 20,00 m da sede da UBS Francisco Ferreira, que está passando por reforma, estando de fácil acesso aos usuários do bairro.

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\$ 2.000,00 (dois mil 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 Métem dos Santos Lopes
Engenheira Civil – CREA 21222 D/PA
Secretaria Municipal de Infraestrutura

REGISTRO FOTOGRÁFICO DA EDIFICAÇÃO
PRÉDIO PARA ATENDIMENTO DA UBS FRANCISCO FERREIRA



Fachada.



Área de circulação/Pátio frontal.



Sala 01.



Copa/Cozinha.



Sala 02.



Sala 03.



Sala 04.



Área de serviço.

REGISTRO FOTOGRÁFICO DA EDIFICAÇÃO
PRÉDIO PARA ATENDIMENTO DA UBS FRANCISCO FERREIRA



Banheiros (03 unidades)



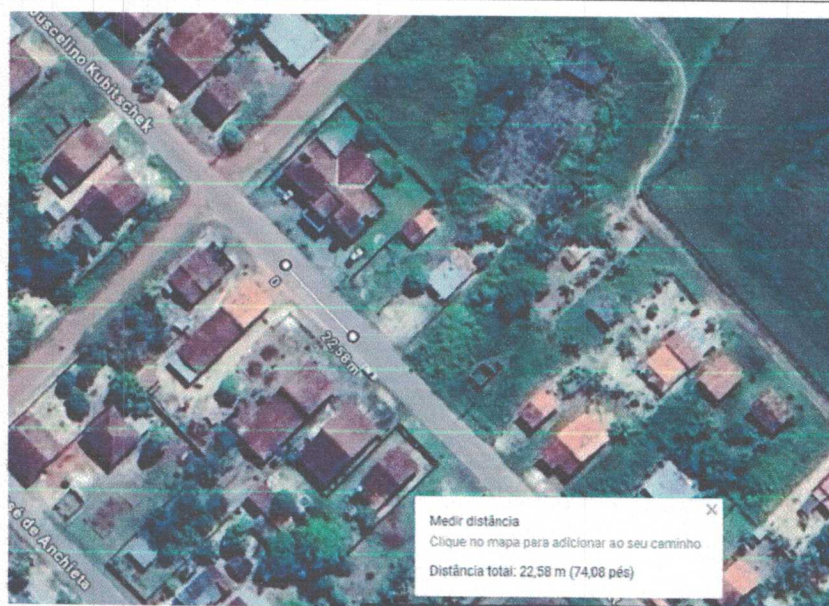
Pátio posterior.



Piso e canaleta de acesso ao prédio.



Piso e canaleta de acesso ao prédio.



Distância da sede da UBS Francisco Ferreira (aproximadamente 20,00 m).