



ESTADO DO PARÁ
MUNICÍPIO DE ÓBIDOS
SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE
FUNDO MUNICIPAL DE SAÚDE DE ÓBIDOS
CNPJ: 11.884.818/0001-30 – Fone: (93) 3547-2979/3026
E-mail: gemsaoobidos@yahoo.com.br

atendimento individualizado, sala de atividades coletivas, espaço de convivência, banheiros para usuários e funcionários, quarto para acolhimento noturno, sala para aplicação de medicamentos, sala administrativa, sala de reuniões, refeitório, copa, entre outros espaços. Como se observa, o imóvel a ser contratado deve atender às normas exigidas pelo Ministério da Saúde.

Diante do exposto e tendo em vista a demanda de pacientes que apresentam transtornos mentais dentro do Município de Óbidos – Pará justifica-se a necessidade de alugar imóvel para funcionamento do Centro de Atenção Psicossocial – CAPS I.

4.2. Da escolha do Imóvel:

A escolha do imóvel recai em função das seguintes razões:

- a) localização em via urbana de fácil acesso para o morador da zona urbana e rural;
- b) Ambiência física adequada e que supre a demanda dos serviços desenvolvidos pelo CAPS;
- c) Aprovação com recomendações, por meio de Relatório Técnico de Monitoramento, emitido pela Coordenação Estadual de Saúde Mental, Álcool e Outras Drogas, de acordo com documentação em anexo;
- f) O valor a ser contratado configurar-se o menor apresentado nas pesquisas e encontrar-se dentro da média de mercado;
- g) A documentação do imóvel e de seu proprietário encontrar-se regular.

4.3. Do preço proposto:

O preço proposto é de: **RS 1.300,00 (Um mil e trezentos reais)**, acarretando o valor global de **RS 15.600,00 (quinze mil e seiscentos reais)** para o período de 12 (Doze) meses, foi obtido com base de proposta apresentada pelo proprietário do imóvel que se pretende alugar.

De acordo com laudo de avaliação do imóvel nº 014/2021/SEMPOF o valor a ser contratado está compatível com o valor de mercado, conforme demonstrado no item 7 deste termo de referência. Em análise verificou-se que o valor a ser pago encontra-se abaixo do valor de mercado o que configura proposta vantajosa para a Administração Municipal.

5 - Dados do Imóvel

End.:	Artur Cruz	Nº: 807
Bairro:	Santa Terezinha	Cidade: Óbidos
CEP:	68.250-000	Estado: Pará

5.1 - Especificações do Imóvel

Imóvel possui: Prédio principal 134m²; um anexo medindo 36m² e uma área livre utilizável medindo 470m². O imóvel possui: uma recepção; cinco salas; dois banheiros para os usuários sendo que um é destinado aos PNE; dois banheiros para os funcionários; uma copa; um refeitório; um arquivo/almojarifado; um anexo para atividades pedagógicas e uma garagem interna.



PESQUISA DE MERCADO

Dados do Proprietário do imóvel:

Nome: RAIMUNDO RENATO VIEIRA CANTO JUNIOR

CPF: 40267768249

Endereço: Travessa Laudo Sodre, 218 – Centro, Óbidos/PA

e-mail: jrcanto@bol.com.br

Fone: 93 991332300

Item	Especificação	Und	Qtd	Preço mensal
1	Locação de imóvel para funcionamento do Centro de Atenção Psicossocial – CAPS I do Município de Óbidos/PA.	mês	01	R\$ 1.300,00

Dados do Imóvel:

Endereço: Travessa Artur Cruz, 807 (entre Ruas Artur Bernardes e Washington Luiz) – Santa Terezinha, Óbidos/PA

Área: Prédio principal 134m² + Anexo 36m² + Área livre utilizável de 470m²

Cômodos: uma recepção; cinco salas; dois sanitários para o público (sendo um PNE); dois sanitários para funcionários; uma copa/cozinha; um refeitório; arquivo/almojarifado; um anexo para atividades; garagem/estacionamento interno.

Data da Pesquisa: 04/02/2021.

RAIMUNDO RENATO
VIEIRA CANTO
JUNIOR:3088422

Assinado de forma digital por
RAIMUNDO RENATO VIEIRA
CANTO JUNIOR:3088422
Dados: 2021.02.04 23:12:16 -03'00'

Assinatura proprietário do imóvel



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ÓBIDOS
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E FINANÇAS
CNPJ Nº. 05.131.180/0001-64
Rua Deputado Raimundo Chaves, 338 Centro – CEP: 68.250-000



LAUDO DE AVALIAÇÃO Nº: 014/2021

PROCEDÊNCIA: Secretaria Municipal de Saúde

INTERESSADO: SEMSA

O ofício nº 0296/2021 SEMSA-GAB, solicita deste setor a Elaboração de Laudo de Avaliação de um Prédio Localizado Travessa Arthur de Carvalho Cruz, nº 807, Bairro Santa Terezinha, visando instruir o processo de locação de edificação para implantar o Centro de Atenção Psicossocial - CAPS

DATA BASE: 18/02/2021

OBJETO: Vistoria de um Prédio Localizado na Travessa Arthur de Carvalho Cruz, nº 807, Bairro Santa Terezinha

FINALIDADE: Locação de edificação para implantar o Centro de Atenção Psicossocial - CAPS

NÍVEL DE RIGOR: Parecer Técnico

LOCALIZAÇÃO: O objeto desta vistoria trata-se de um prédio comercial localizado na Travessa Arthur de Carvalho Cruz, nº 807, Bairro Santa Terezinha.

PRINCIPIOS E RESALVAS:

O laudo foi elaborado com estrita observância dos postulados constantes dos códigos de ética profissional do Conselho Federal de Engenharia (CONFEA) e do Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia (IBAPE)

Deverá ser levada em consideração que o prédio necessitará apresentar as características mínimas necessárias para o funcionamento de maneira satisfatória para os serviços públicos ofertados, conforme a finalidade.

CARACTERIZAÇÃO DA EDIFICAÇÃO:

Trata-se de uma edificação com aproximadamente 170,00 m² sendo 134,00m² da edificação principal e 36,00m² de um anexo, possuindo área livre utilizável de aproximadamente 470,00m², em alvenaria e estrutura em concreto, em bom estado de conservação, sendo dividido em uma recepção, 05 salas, 02 banheiros para atendimento ao público sendo um destinado a PNE, 02 banheiros para funcionários, uma copa, um refeitório, um arquivo/almojarifado e um anexo. A edificação



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ÓBIDOS
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E FINANÇAS
CNPJ Nº. 05.131.180/0001-64
Rua Deputado Raimundo Chaves, 338 Centro - CEP: 68.250-000



possibilita intervenção para atender as necessidades desta prefeitura. Possui energia elétrica, coleta de resíduos regular e água potável.

A edificação apresenta características de uma construção com mais de 12 anos. O prédio necessita receber nova pintura. E algumas intervenções na estrutura, visando o bom funcionamento do prédio.

AVALIAÇÃO DE ALUGUEL POR COMPARAÇÃO DIRETA COM TRATAMENTO POR FATORES

Imóvel avaliando:

IMÓVEL AVALIANDO: LOCALIZADO NA TRAVESSA ARTHUR DE CARVALHO CRUZ, nº 807.

Área: 170,00m²

Método empregado:

Para a avaliação do aluguel do imóvel foi utilizado o método comparativo direto com homogeneização por fatores, conforme descrito na Norma Brasileira NBR-14653. Por este método, o imóvel avaliando é avaliado por comparação com imóveis de características semelhantes, cujos respectivos valores unitários (por m²) são ajustados com fatores que tornam a amostra homogênea.

O saneamento dos valores amostrais foi feito utilizando-se o Critério Excludente de Chauvenet e o tratamento estatístico fundamentou-se na Teoria Estatística das Pequenas Amostras (n<30) com a distribuição 't' de Student com confiança de 80%, consoante com a Norma Brasileira.

A amostra desta avaliação foi tratada com os seguintes fatores:

F1: LOCALIZAÇÃO

F2: CONSERVAÇÃO

F3: ACESSO

Imóveis amostrados para comparação:

Imóvel 1:

IMÓVEL 1 - LOCALIZADO NA AVENIDA PREFEITO NELSON SOUSA

Área: 252,00m²

Valor: R\$3.000,00

Valor por metro quadrado: R\$11,89

Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO: 1,00

Fator de homogeneização CONSERVAÇÃO: 1,00

Fator de homogeneização ACESSO: 1,00



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ÓBIDOS
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E FINANÇAS
CNPJ Nº. 05.131.180/0001-64
Rua Deputado Raimundo Chaves, 338 Centro - CEP: 68.250-000



Imóvel 2:

IMÓVEL 2 - LOCALIZADO NA TRAVESSA ANTONIO FERNANDES

Área: 128,00m²

Valor: R\$3.500,00

Valor por metro quadrado: R\$27,34

Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO: 0,50

Fator de homogeneização CONSERVAÇÃO: 1,00

Fator de homogeneização ACESSO: 1,00

Imóvel 3:

IMÓVEL 3 - LOCALIZADO NA TRAVESSA ANTONIO
FERNANDES/ESQUINA COM A DOM FLORIANO

Área: 200m²

Valor: R\$4.000,00

Valor por metro quadrado: R\$20,00

Fator de homogeneização LOCALIZAÇÃO: 1,00

Fator de homogeneização CONSERVAÇÃO: 1,00

Fator de homogeneização ACESSO: 1,00

Tabela de homogeneização:

Imóvel	R\$/m ²	F1	F2	F3	R\$/m ² homog.
1	11,89	1,00	1,00	1,00	11,90
2	27,34	0,50	1,00	1,00	13,67
3	20,00	1,00	1,00	1,00	20,00

Valores homogeneizados (Xi), em R\$/m²:

Média: $X = \sum (Xi) / n$

$X = 15,19$

Desvio padrão: $S = \sqrt{(\sum (X - Xi)^2) / (n-1)}$

$S = 4,26$

Verificação dos valores pelo Critério Excludente de Chauvenet:

O quociente entre o desvio (d) de cada amostra e o desvio padrão deve ser menor que o valor crítico (VC), fornecido pela tabela de Chauvenet.

Ou seja: $d = |Xi - X| / S < VC$

Valor crítico para 3 amostras, pela Tabela de Chauvenet: VC = 1,38



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ÓBIDOS
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E FINANÇAS
CNPJ Nº. 05.131.180/0001-64
Rua Deputado Raimundo Chaves, 338 Centro - CEP: 68.250-000



A edificação vistoriada, encontra-se em bom estado de conservação, possui características e dimensões que atendem a finalidade a ser destinada pela Secretaria Municipal de Saúde, a qual abrigará o Centro de Atenção Psicossocial – CAPS.

As fotos desta avaliação se encontram em anexo neste documento.

Óbidos, 06 de abril de 2021.

Ianê Taína de Carvalho Farias

Engenheiro Civil

CREA PA 26389 D/PA

Responsável Técnico da PMO.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE ÓBIDOS
SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E FINANÇAS
CNPJ Nº. 05.131.180/0001-64
Rua Deputado Raimundo Chaves, 338 Centro – CEP: 68.250-000



RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Figura 1 Fachada Principal



Figura 2 Interior do prédio



Figura 3 Interior do prédio



Figura 4 Interior do prédio



Figura 5 Fachada Posterior



Figura 6 Anexo