

## **PARECER TÉCNICO PARA AVALIAÇÃO DE LOCAÇÃO IMOBILIÁRIA**

**Objeto: PARECER TÉCNICO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL, PARA FINS DE ESTABELECE O FUNCIONAMENTO DO EPA, ÓRGÃO VINCULADO À SECRETARIA DE SAÚDE DO MUNICÍPIO DE SÃO CAETANO DE ODIVELAS.**

### **1. Finalidade**

Este parecer técnico tem como objetivo, fornecer uma análise abrangente do imóvel comercial proposto para aluguel, com foco na viabilidade e adequação para as atividades pretendidas pela gestão, abordando o uso para funcionamento do EPA, órgão vinculado à Secretaria de Saúde do Município de São Caetano de Odivelas/PA.

O imóvel em questão está localizado próximo ao centro de São Caetano de Odivelas, precisamente na Av. Magalhães Barata, nº 106, bairro Belém Nova.

Esta análise considerará diversos aspectos técnicos, incluindo estrutura física, localização, acessibilidade, adequação às normas regulatórias, entre outros. Sendo então a finalidade deste laudo, fazer uma avaliação mercadológica para levantamento e dimensionamento de valor patrimonial do referido imóvel, para fins de transações comerciais de locação, pautando nos preços de alugueis de imóveis similares na mesma região deste.

### **2. Imóvel**

Imóvel comercial em perímetro urbano, localizado nesta cidade se São Caetano de Odivelas – Pará, precisamente na Av. Magalhães Barata, nº 106, Bairro Belém Nova.

Sendo o referido imóvel uma edificação em alvenaria, composta de 4 compartimentos, uma recepção, um sanitário, com uma piscina na frente, medindo 2,50 m x 6,00 m. O terreno da referida edificação mede 10,00 m de frente por 18,00 m nas laterais.

### **3. Proprietário**

Imóvel de propriedade do Sra. Cristina Dias da Cruz, brasileira, paraense, solteira, portador do CPF 855.913.002-00 e RG 5149303 PC/PA, residente e domiciliado no Coqueiro, Conjunto Satélite, WE 12-417, Belém - PA.

### **4. Solicitante**

Secretaria de Saúde Pública de São Caetano de Odivelas  
Av. Floriano Peixoto, nº 1 – Bairro Centro – CEP: 68775-000  
☎ +55 91 98588-6019 ✉ Semadsco2012@gmail.com



## 5. Avaliação da Estrutura Física do Imóvel

Foi observado “in loco” que o referido imóvel apresenta um bom estado de conservação, não tendo sido identificados problemas estruturais significativos que possam comprometer a segurança ou funcionalidade do espaço.

## 6. Metodologia da Avaliação de Preços de Mercado de Alugueis

A metodologia utilizada para esta avaliação está de acordo com a NBR 14653, tendo sido utilizado o “Método Comparativo de Dados de Mercado com a Organização por Fatores”, sendo que neste método, a avaliação de imóveis é feita por comparação de valor de mercado de imóvel, pautado nos preços da região, observando imóveis similares, de acordo com amostras de elementos semelhantes colhidos de imóveis ofertados na cidade bem como de informações de comerciantes e moradores da região, através de pesquisa realizada no mês de junho de 2024. O valor determinado para locação do imóvel referido é de R\$ 2.000,00 (Dois mil Reais). Procederão com base neste valor de fato, para a celebração do contrato de aluguel da referida edificação, onde atenderá no espaço, as necessidades de depositar e guardar, temporariamente, medicamentos, pertencentes à Secretaria de Saúde de São Caetano de Odivelas, sendo que desta forma, deixa clara a vinculação total e potencial do contrato com a gestão atual.

## 7. Acessibilidade

O imóvel pode ser facilmente acessado por pedestres, incluindo os com deficiências físicas, tendo no entorno, uma facilidade de estacionamento de todos os tipos de veículos automotores.

## 8. Conclusão

Baseado na análise realizada e com observância ao disposto no item 7.2 da NBR 14653 da ABNT que nos permite afirmar não haver restrições ou quaisquer incentivos que possam influenciar no valor do imóvel, podemos garantir que este imóvel comercial, proposto para locação, apresenta-se viável e adequado para as atividades a que se destina. Sua localização estratégica, estrutura física conservada e conformidade com normas regulatórias, são aspectos positivos que favorecem sua escolha, sendo recomendado que as partes interessadas realizem uma visita presencial ao imóvel para uma avaliação mais detalhada, antes de tomar qualquer decisão final. Este parecer técnico de engenharia de avaliação, serve como uma orientação e análise especificamente detalhada, para descrever o objeto em questão, visto que o mesmo fora realizado por profissional qualificado na área. O presente relato encaminha para a Secretaria de





GOVERNO DO ESTADO PARÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO CAETANO DE ODIVELAS  
PODER EXECUTIVO  
C.N.P.J.: 05.351.614/0001-31

Administração, através da Secretaria de Obras, para que tomem ciência do presente parecer técnico de engenharia e dê providências necessárias para a locação.

## 9. Anexo

Anexo ao presente parecer, foram incluídas fotos feitas da referida edificação, que atestam as qualificações descritas bem como o estado de conservação. As fotos mostram a fachada, com portas de enrolar, um WC composto com lavatório e bacia sanitária, vista longitudinal do cômodo, onde se observa o piso em cerâmica, foto do forro com laje. Estas fotos farão parte integrante do presente parecer, que posteriormente será anexado ao Contrato de Locação. Desta maneira, encerramos este parecer, atestando que fora feito com observância severa às normas vigentes para este tipo de laudo técnico, sendo o mesmo composto de:

3 folhas do parecer técnico de engenharia

2 folhas de fotos do imóvel

1 folha com cópia da Carteira de Identidade do locatário

1 folha com cópia da conta de energia do imóvel a ser locado

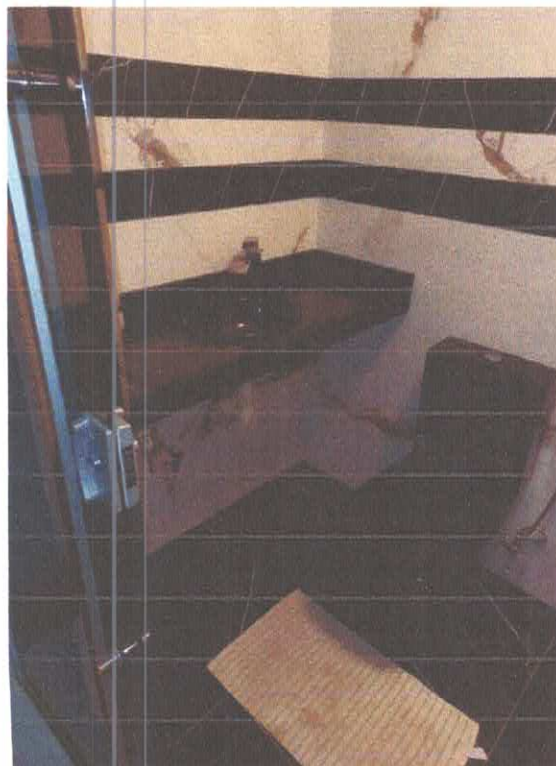
Onde todas as folhas serão rubricadas, com exceção da última que será assinada.

São Caetano de Odivelas, 12 de março de 2025.

  
João Neves Ladeia  
Eng. Civil CREA 4177D/PA  
Nacional 151219904 4  
Email joaonladeia@hotmail.com







# REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

ESTADO DO PARÁ

POLÍCIA CIVIL - BIDEM

NOME  
CRISTINA DIAS DA CRUZ

FILIAÇÃO  
JOSE MARIA OLIVEIRA DA CRUZ / CLAUDINA  
DE MIRANDA DIAS



DATA NASCIMENTO  
25/05/1985

ORGÃO EXPEDIDOR  
PC/PA

NATURALIDADE  
IGARAPE MIRI - PA

FATOR RH

*Cristina Dias da Cruz*  
ASSINATURA DO TITULAR

CARTEIRA DE IDENTIDADE

LEI Nº 7.116 DE 29 DE AGOSTO DE 1983

LPR 855.913.002-00

DNI

REGISTRO GERAL 5149303

ZVIA DATA DE EXPEDIÇÃO 14/08/2020 11:22

REGISTRO CIVIL

C.NASC - 2 OF IG MIRI/PA

NUM: 24494 LIV: A 078 FOL: 163V

T. ELEITOR

CTPS

SÉRIE

UF

NIS/SP/ASEP

IDENIDADE PROFISSIONAL

CERT. MILITAR

CNH

CNS



06

VALIDA EM TODO O TERRITÓRIO NACIONAL

*[Assinatura]*