



PARECER TÉCNICO PARA AVALIAÇÃO DE LOCAÇÃO IMOBILIÁRIA

Objeto: PARECER TÉCNICO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL, PARA FINS DE ATENDIMENTO DA VIGILÂNCIA SANITÁRIA, ÓRGÃO VINCULADO À SECRETARIA MUNICIPAL DE SAÚDE DA PREFEITURA MUNICIPAL 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 atendimento da Vigilância Sanitária, órgão vinculado à Secretaria Municipal de Saúde da Prefeitura Municipal de São Caetano de Odivelas. O imóvel em questão está localizado no bairro Centro, na cidade de São Caetano de Odivelas, na Rua João Braz de Souza, nº 07.

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 de São Caetano de Odivelas – Pará, precisamente na Rua João Braz de Souza, nº 07, Bairro Centro, sendo o referido imóvel uma construção, composta de 2 salas, 1 banheiro, casa toda construída em alvenaria, piso em cerâmica, revestimento nas paredes do banheiro, com características adequadas à finalidade que se propõe, com 4 m de frente por 6,50 m nas laterais, totalizando 26,00 m² de área construída. O terreno onde o imóvel está locado mede 4,00 m de frente por 6,50 m de fundos.

3. Proprietário

Imóvel de propriedade do Sra. Maria do Carmo Alves Rendeiro, brasileira, paraense, casada, portador do CPF 089.181.042-00 e RG 3408320-PC/PA, residente e domiciliado na Av. Floriano Peixoto, 52, Centro, São Caetano de Odivelas – PA.





4. Solicitante

Secretaria Municipal de Saúde de São Caetano de Odivelas

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 maio de 2025. O valor determinado para locação do imóvel referido é de R\$ 750,00 (setecentos e cinquenta 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, materiais de almoxarifado, pertencentes à Prefeitura 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





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

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 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, duas salas, banheiro composto com lavatório e bacia sanitária e chuveiro, 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 com fotos do imóvel

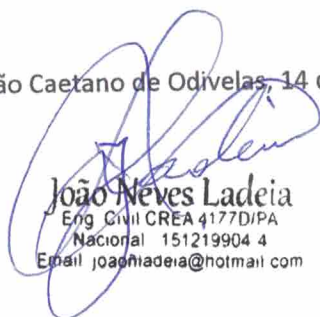
2 folhas com cópia da Carteira de Identidade do locatário

1 folha com cópia da Conta de Energia (Comprovante Residência)

1 folha com cópia do Boletim de Cadastro Imobiliário do imóvel a ser locado

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

São Caetano de Odivelas, 14 de julho de 2025.

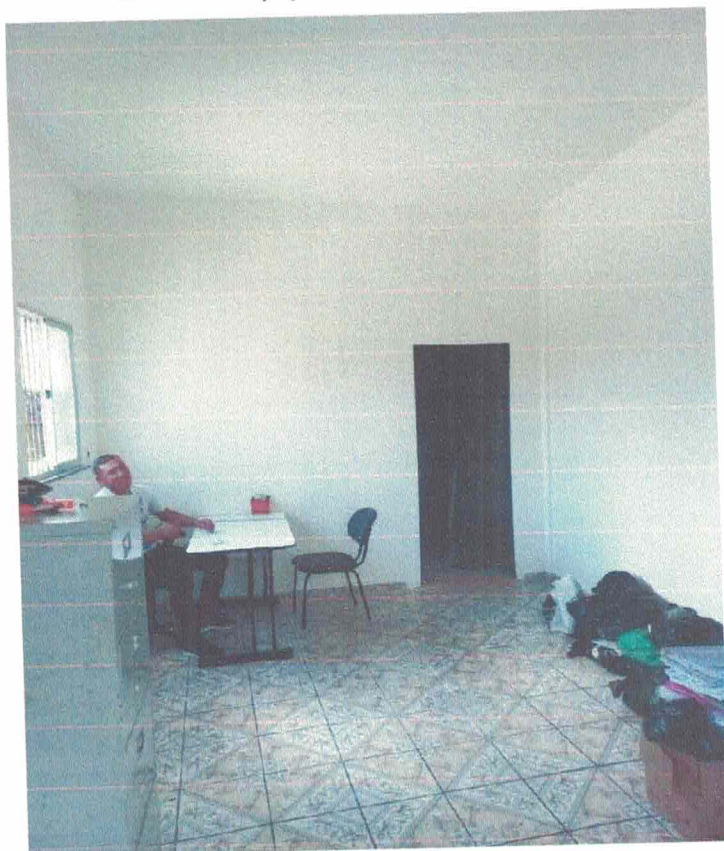

João Neves Ladeira
Eng. Civil CREA 4177D/PA
Nacional 151219904 4
Email joaniladeira@hotmail.com



1- FRENTE



2- SALA (1)



3- SALA (2)



A handwritten signature in blue ink, located in the bottom right corner of the page.

4- BANHEIRO



5- TETO



[Handwritten signature]

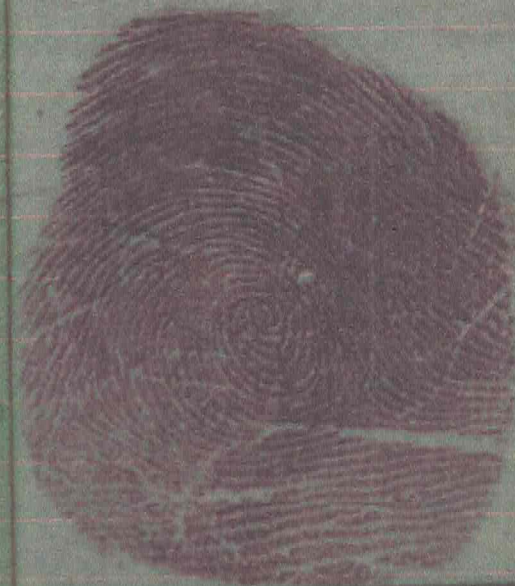
REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

GOVERNO DO ESTADO DO PARÁ
POLÍCIA CIVIL
DIRETORIA DE IDENTIFICAÇÃO

PROIBIDO PLASTIFICAR



POLEGAR DIREITO



Maria do Carmo Alves Resende
ASSINATURA DO TITULAR

13.349.575

CARTEIRA DE IDENTIDADE



DANFE - DOCUMENTO AUXILIAR DA NOTA FISCAL DE ENERGIA ELÉTRICA ELETRÔNICA
Equatorial Pará Distribuidora de Energia S.A.
CNPJ: 04.895.728/0001-80 | Ins. Estadual: 150.744.80-3
Rodovia Augusto Montenegro, km 8,5
Coqueiro - Belém - PA CEP: 66.823-010

Classificação: Residencial Pleno		Tipo de Fornecedor: BIFÁSICO	
Tensão Nominal Diap: 220 V Lim Min: 202 V Lim Max: 231 V			
MARIA DO CARMO ALVES RENDEIRO INSTALAÇÃO: 102942779 CPF: ***.181.04** AV FLORIANO PEIXOTO, 52, CEP: 68775-000 S CAETANO DE ODIVELA - SAO CAETANO DE ODIVELAS - PA			
Parceira de Negócio		771336	
Conta Contrato		3012186354	
Conta Mês	Vencimento	Total a Pagar	
05/2025	15/05/2025	R\$ 80,56	

Data das Leituras	Leitura Anterior	Leitura Atual	Nº de Dias	Próxima Leitura
08/04/2025	07/05/2025	29	06/06/2025	



NOTA FISCAL Nº 125798105 - SÉRIE 000 /
DATA DE EMISSÃO: 07/05/2025
Consulte pela Chave de Acesso em:
<https://dfe-portal.svrs.rs.gov.br/NFE/Consulta>
chave de acesso:
15250504895728000180660001257981052038526975
Protocolo de autorização: 3152500013449395 -
08/05/2025 às 08:17:06

INFORMAÇÕES PARA O CLIENTE

• Períodos: Band. Tarif.: Verdes: 09/04 - 30/04 Amarela: 01/05 - 07/05 • Bandeira Tarifária Amarela Maio/25 custo adicional de R\$ 1,985 a cada 100 kWh

Ítem de Fatura	Quant.	Preço Unit.(R\$) com Tributos	Tarifa Unit.(R\$)	PIS/ COFINS(R\$)	ICMS (R\$)	Valor(R\$)	Tributo	Base(R\$)	Alíquota(%)	Valor(R\$)
Custo de disponibilidade (kWh)	50	1,255200	0,938450	3,92	11,93	62,76	ICMS	63,06	19,0000	11,99
Adicional Bandeira				0,02	0,06	0,30	PIS	51,07	1,3717	0,70
							COFINS	51,07	6,3226	3,24
ITENS FINANCEIROS						16,10				
Cip-Ilum Pub Pref Munic						1,21				
Multa						0,07				
Correção Monetária						0,12				
Juros										
							CONSUMO kWh			
							SET/24			8
							OUT/24			10
							NOV/24			9
							DEZ/24			7
							JAN/25			3
							FEV/25			3
							MAR/25			1
							ABR/25			5
							MAI/25			0

Medidor	Grandeza	Posto Horário	Leitura Anterior	Leitura Atual	Const. Medidor	Consumo
22210529628	Consumo	ATIVO TOTAL	1.621	1.621	1,00	0 kWh

Reservado ao Fisco		
3C62.EF91.F324.DBB5.CDE5.56FB.1DE0.2536		
Resolução ANEEL	Apresentação	Nº do Programa Social
3371/24	08/05/2025	

REAVISO DE VENCIMENTO

CENTRAL DE ATENDIMENTO LIGUE GRÁTIS 0800 09 01 96 ATENDIMENTO GRATUITO 24 H Assessoria de atendimento ao cliente @equatorialpa @equatorialpa @equatorialpa	Duvidas Equatorial: 0800 091 8500 Ligação gratuita de segunda-feira a sexta-feira, das 8h às 18h. ARCOR-PA: 0800 727 0167 Ligação gratuita de segunda-feira a sexta-feira, das 8h às 18h. Agência Nacional de Energia Elétrica (ANEEL) 167 Ligação gratuita de segunda-feira a sexta-feira, das 8h às 18h.
--	--

DIREITOS
É direito do consumidor ou da central gestora de solicitar a distribuidora o detalhamento da situação dos indicadores DCE, FIC, DMEC e DCEM a qualquer tempo.
É direito do consumidor ou da central gestora de receber uma compensação, caso seja violado os limites de continuidade individual relativos à unidade consumidora ou central gestora.

Conte com os nossos canais digitais e resolva tudo sem sair de casa, conheça:

• Nosso Whatsapp, e fale com a Clara, para:
• Informar falta de energia
• Pedir a segunda via da fatura
• Cadastro de Tarifa Social Baixa Renda
(91) 3217-8200

E acesse o nosso site e baixe o nosso app, para:
• Solicitar troca de titularidade
• Solicitar religação
• Informar falta de energia
equatorialenergia.com.br



Nome do Cliente:
MARIA DO CARMO ALVES RENDEIRO

C.C.:
3012186354

Unidade de Leitura:
TV04B305

Competência:
05/2025

Vencimento:

Valor cobrado (R\$):
80,56

FATURA ARRECADADA - NÃO RECEBER



PREFEITURA DE SAO CAETANO DE ODIVELAS
SECRETARIA MUNICIPAL DE FINANÇAS
DEPARTAMENTO DE TRIBUTOS
AV. FLORIANO PEIXOTO, Nº: 1, CENTRO / CEP: 68.775-000

BOLETIM DE CADASTRO IMOBILIÁRIO - BCI

INFORMAÇÕES CADASTRAIS		INSC. CART. ATUAL:		Nº BCI:
INSC. CART. ANTIGA:		1.01.01.1-1		629
DISTRITO:		SETOR:	QUADRA:	
01		01	01	
LOTE:	QTD UND. LOTES:		QTD PAVIMENTOS:	
1	1		2	

INFORMAÇÕES DO CONTRIBUINTE		CPF/CNPJ:
NOME RAZÃO SOCIAL:		..-
MARIA DO CARMO ALVES RENDEIRO		
Nº. RG:	ORGÃO EMISSOR:	CONTATO:
		(-)

ENDEREÇO DO IMÓVEL E CARACTERÍSTICAS		Nº:
CEP:	RUA:	07
68.775-000	TRAV. JOÃO BRAZ DE SOUZA	
BAIRRO:	CIDADE:	UF:
CENTRO	São Caetano de Odivelas	PA
COMPLEMENTO:		
RESIDENCIA		
CONFINANTE (L.D):		CONFINANTE (L.E):
BRASIL		

DOCUMENTAÇÃO DO IMÓVEL				DATA REC. DOC:	
ANO AQUISIÇÃO:	Nº. DOC:	LIVRO:	PAGINA:		
0	0		0		
Nº. PROCESSO:		T. DE TÍTULO:	LONGITUDE:	LATITUDE:	
0			0	0	

INFORMAÇÕES GERAIS DO IMÓVEL				
O. DO LOTE:	PATRIMÔNIO:	U. DO IMÓVEL:	LIMITAÇÃO:	USO DO IMÓVEL:
CONSTRUÍDO	PARTICULAR	RESIDENCIAL	MURO	OCUPADA
IPTU:	I. IPTU:	TSU:	I. TSU:	P. DO IMÓVEL:
NÃO	SIM	NÃO	SIM	PADRÃO - I - B
ANO:				
2021				
P. LOGRADOURO:		SITUAÇÃO:	TOPOGRAFIA:	PEDOLOGIA:
COM PAVIMENTAÇÃO		1/4 DE QUADRA	PLANO	FIRME

DIMENSÕES DO TERRENO					DIMENSÕES DA EDIFICAÇÃO				
FRENTE:	L.D:	L.E:	FUNDO:	TOTAL:	FRENTE:	L.D:	L.E:	FUNDO:	TOTAL:
16.80	24.60	24.60	16.80	413.28	15.70	25.20	25.20	15.70	395.64

CARACTERÍSTICAS GERAIS DO IMÓVEL					
EDIFICAÇÃO:	ALINHAMENTO:	SITUAÇÃO:	S. UNIDADE:	OCUPAÇÃO:	ESTRUTURA:
CASA	ALINHADA	CONJUGADA	FRENTE	1	ALVENARIA
T. COBERTURA:	T. PAREDE:	T FORRO:	T PISO:	E CONSERVAÇÃO:	
TELHA DE BARRO	ALVENARIA	LAJE	LAJOTA	ÓTIMA	
I ELÉTRICA:	I HIDRAULICA:	L ENGLOBADO:	LOCALIZAÇÃO:	A AQUISIÇÃO:	
APARENTE	SEM	SIM	ZONA DE EXP. URB. COM PAVIMENT	0	
V VENAL:	D CADASTRO:	COMPLEMENTO:			
RS: 69882.65	27/04/2011				

CONSULTA GERADA EM 17/06/2025 / USUARIO LOGADO:CLEIA