

PARECER TÉCNICO PARA AVALIAÇÃO DE LOCAÇÃO IMOBILIÁRIA

Objeto: PARECER TÉCNICO PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL, PARA FINS DE ATENDIMENTO DA SECRETARIA MUNICIPAL DE ASSISTÊNCIA SOCIAL (SEMAS) 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 Secretaria Municipal de Assistência Social da Prefeitura Municipal de São Caetano de Odivelas. O imóvel em questão está localizado no bairro Umarizal, na cidade de São Caetano de Odivelas, na Av. Magalhães Barata, S/nº.

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 Av. Magalhães Barata, S/nº, Bairro Umarizal, sendo o referido imóvel um casa toda construída em alvenaria com 2 banheiros anexo, 1 sala, 1 cozinha, 2 quartos, com características adequadas à finalidade que se propõe, com 106,14 m² de área construída.

3. Proprietário

Imóvel de propriedade do Sra. Raissa Chagas Vaz, brasileira, paraense, casada, portadora do CPF 940.551.812-72 e RG 6198198-SSP/PA, residente e domiciliado na Av Magalhães Barata, n/ 97, bairro Umarizal, São Cetano de Odivelas - PA.

4. Solicitante

Secretaria de Assistência Social

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 Aluguéis

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\$ 1.500,00 (Mil e quinhentos Reais). Procederão com base neste valor de fato, para a celebração do contrato de aluguel da referida edificação, onde atenderá no espaço, as necessidades da Secretaria Municipal de Assistência Social da Prefeitura Municipal 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 Assistência Social, 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, dois WC composto com lavatório e bacia sanitária, vista longitudinal dos cômodos, 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

4 folhas com fotos do imóvel

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

São Caetano de Odivelas, 2 de junho de 2025.



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



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO CAETANO DE ODIVELAS
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS, TRANSPORTES, SANEAMENTO E URBANISMO

RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.



Figura 1 – Localização do Município de São Caetano de Odivelas.



Figura 2 - Fachada Frontal.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO CAETANO DE ODIVELAS
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS, TRANSPORTES, SANEAMENTO E URBANISMO



Figura 3 – Hall de Entrada.

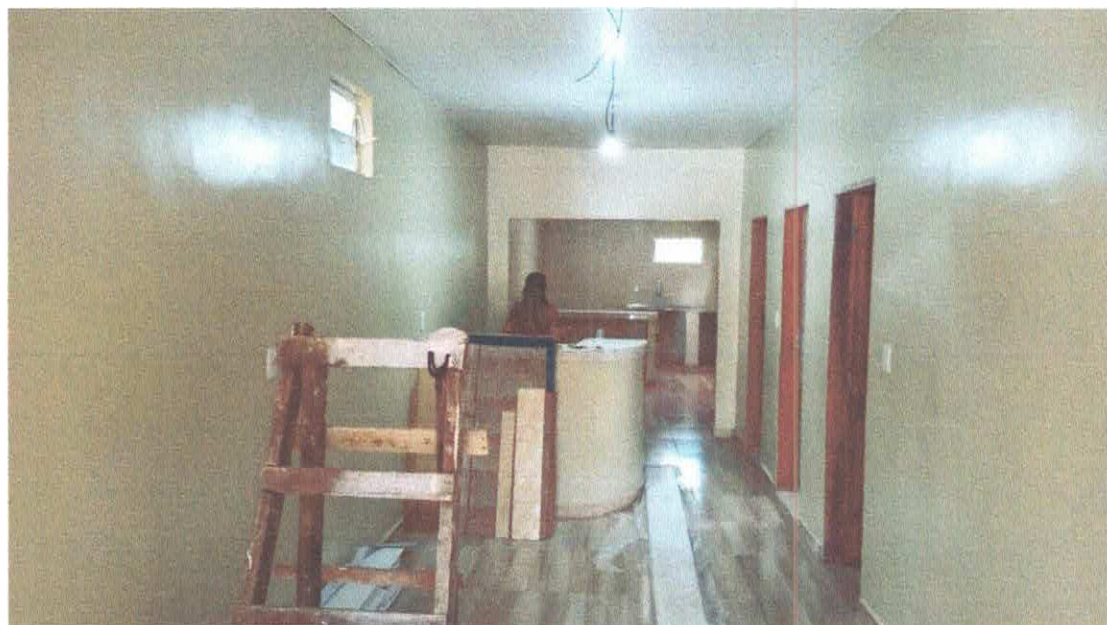


Figura 4 - Corredor.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO CAETANO DE ODIVELAS
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS, TRANSPORTES, SANEAMENTO E URBANISMO



Figura 5 - Sala 01.

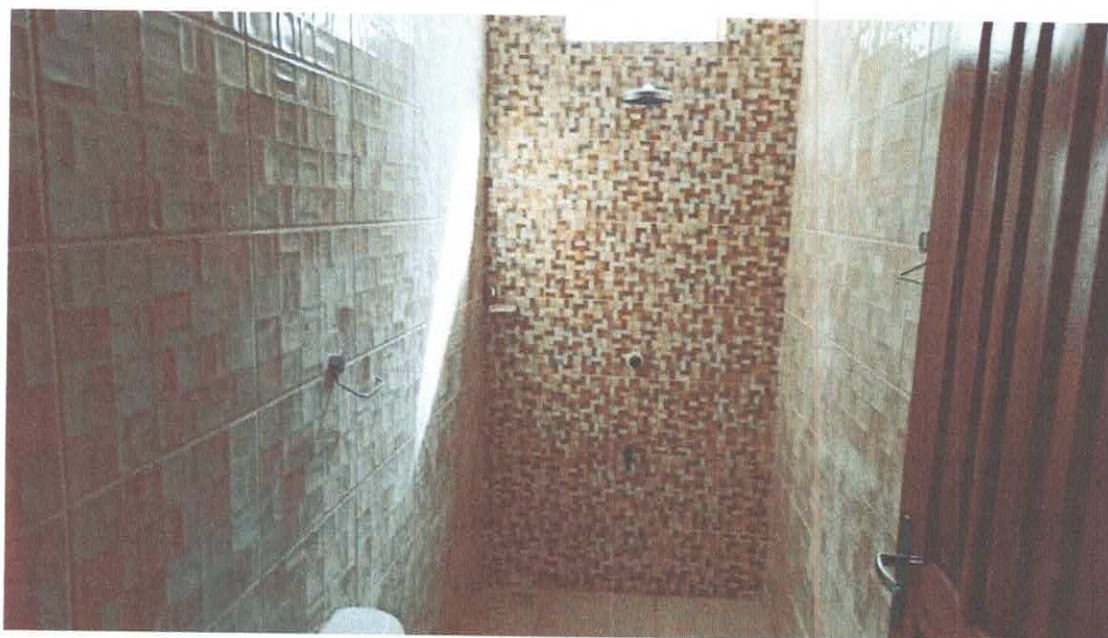


Figura 6 - Banheiro.



ESTADO DO PARÁ
PREFEITURA MUNICIPAL DE SÃO CAETANO DE ODIVELAS
SECRETARIA MUNICIPAL DE OBRAS, TRANSPORTES, SANEAMENTO E URBANISMO

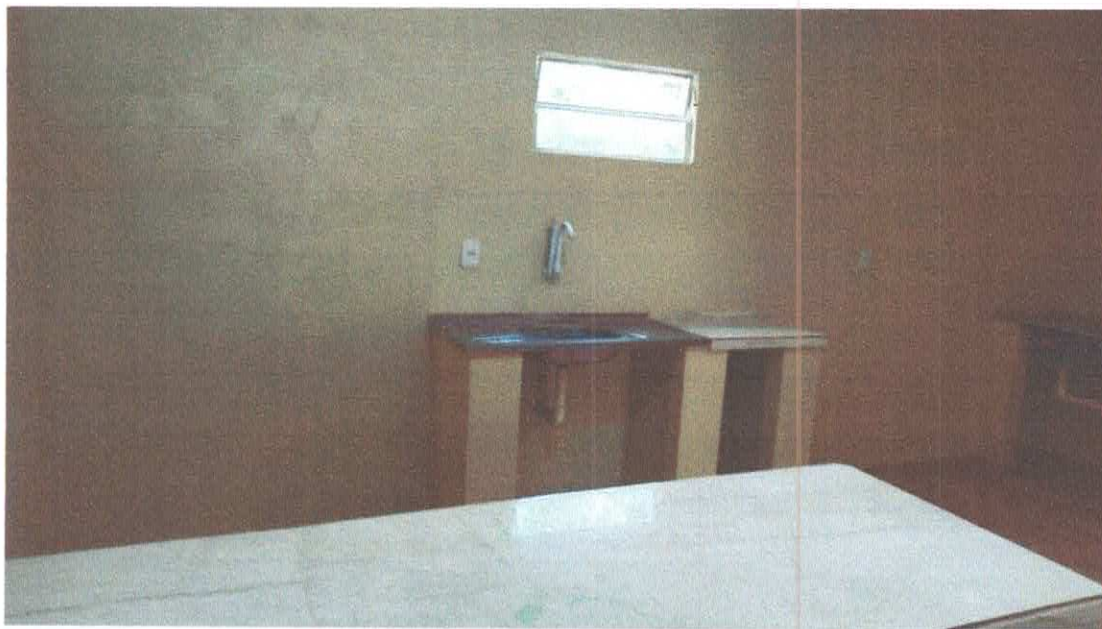


Figura 9 - Copa/Cozinha



Figura 10 - Copa/Cozinha.