





ESTADO DO PARÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO  
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA



---

**LAUDO TÉCNICO DE ESTIMATIVA DE VALOR DE ALUGUEL**

**01- INTRODUÇÃO**

**INTERESSADO:** PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA

**OBJETO DE AVALIAÇÃO:** Imóvel Localizado no Conjunto Cidade Nova 2 WE 16,  
Nº 182, Coqueiro Ananindeua-Pa.

**RAZÃO DA AVALIAÇÃO:** instalação e funcionamento do arquivo de documentos da  
Secretaria Municipal de Administração (SEMAD)

**PROPRIETÁRIO:** WANDEMBERG JOSÉ FREITAS DE MORAES

**CPF:** 355.794.122-15

**02- DOCUMENTAÇÃO**

Não foram efetuadas investigações específicas relativas a títulos, hipotecas ou outros ônus incidentes sobre o imóvel, por não se integrarem ao objetivo deste trabalho.

Levantamento avaliativo deveu-se apenas a localização, visita técnica, imagens, dimensões e as condições físicas do lote.

**03- PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES**

Os dados obtidos no mercado imobiliário local foram fornecidos por proprietários de imóveis, corretores, imobiliárias e profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como válidas corretas e fornecidas de “boa fé”.

A área a ser desapropriada foi avaliada pressupondo-se somente as medidas das áreas dos lotes habitados, sem as edificações, bem como seus aspectos físicos e fatores que estejam corretos e registrados em cartório e que a documentação enviada para consulta seja vigente.

O signatário não assume responsabilidade sobre matéria legal ou de



**ESTADO DO PARÁ**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO**  
**REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**



engenharia fornecidos pelo interessado, excluindo as necessárias para o exercício das suas funções.

Não foram efetuadas análises jurídicas da documentação do imóvel, ou seja, de investigações específicas relativas a defeitos em títulos, invasões, hipotecas, desapropriações, superposição de divisas, usufrutos, sub-rogação de vínculos e outros por não se integrarem ao escopo desta avaliação.

Não foram consultados os órgãos públicos de âmbito Municipal, Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel, como existência de dívidas tributárias, execução fiscal, ações judiciais de execução ou de reintegração de posse, ou outras ações judiciais que não tenham o imóvel por objeto, mas que possam vir a incidir sobre ele como, por exemplo, execução por dívidas (trabalhistas, previdenciárias, etc.) dentre outras.

Ressalte-se que não foram levantados eventuais passivos ambientais relativos ao imóvel avaliando, tendo a análise se restringindo aos aspectos das exigências da legislação relativa ao meio ambiente aplicável ao imóvel.

Foram analisadas ainda informações complementares de apoio obtidas durante a visita ao local, que serviram de base para os cálculos e apropriação final de valor.

Esta avaliação não pode ser utilizada para fins contábeis, como reavaliação de ativo imobilizado, nem para proposição de ações judiciais, uma vez que os laudos elaborados para tais finalidades possuem características diversas deste.

Esta avaliação é independente e livre.

#### **04- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

O imóvel objeto da presente avaliação está localizado na Travessa WE-16, nº 182, Bairro Coqueiro, no Município de Ananindeua/PA, em uma região consolidada, dotada de infraestrutura urbana e com boa oferta de serviços públicos e privados. Sua localização é considerada privilegiada, estando próximo à Secretaria Municipal de Administração – SEMAD, característica que favorece sua utilização para fins





**ESTADO DO PARÁ**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO**  
**REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**



---

administrativos e de armazenamento de documentos.

O terreno possui área total de 212,10 m<sup>2</sup>, com formato regular, medindo 10,10 metros de frente e fundos por 21,00 metros nas laterais, totalizando um perímetro de 62,20 metros. Essas características proporcionam boa funcionalidade para ocupação e aproveitamento do imóvel.

Durante a vistoria técnica, constatou-se que o imóvel encontra-se em estado de conservação regular, necessitando de intervenções para adequação às condições ideais de uso. Observou-se a necessidade de reformas na aparência geral da edificação, incluindo serviços de pintura, além da possibilidade de manutenção e adequação das instalações elétricas, de forma a garantir melhores condições de segurança, funcionalidade e conforto aos futuros usuários.

## **05- OBJETIVO**

A avaliação destina-se a subsidiar o processo de contratação de locação pela Administração Pública Municipal, tendo como finalidade a utilização do imóvel para abrigar o arquivo de documentos da Secretaria Municipal de Administração – SEMAD, garantindo um espaço adequado para armazenamento, organização e preservação do acervo documental da Secretaria.

Para a determinação do valor locativo estimado, foram considerados fatores como localização, características físicas do imóvel, estado de conservação, potencial de uso, infraestrutura urbana disponível e valores praticados para imóveis similares na região, em conformidade com os princípios técnicos aplicáveis às avaliações imobiliárias.





ESTADO DO PARÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO  
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA



06- IMÓVEL AVALIADO

FACHADA







ESTADO DO PARÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO  
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA



Circulação



Sala



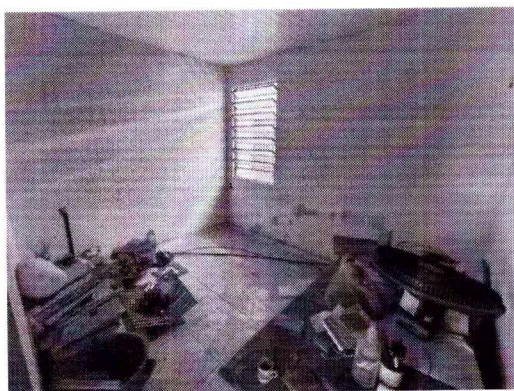
Circulação



BHO



Quarto



Suite







ESTADO DO PARÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO  
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA



Suite



BHO Suite



Cozinha



Área de serviço



Sala comercial



Jardim de inverno







ESTADO DO PARÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO  
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA



BHO



Recepção



Recepção



Cozinha



Cozinha







**ESTADO DO PARÁ**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO**  
**REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**



---

## **07- METODOLOGIA UTILIZADA**

A presente avaliação foi desenvolvida com base nos procedimentos técnicos estabelecidos pela ABNT NBR 14.653-2, utilizando-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, considerado o mais adequado para a determinação do valor locativo de imóveis urbanos.

O método consiste na pesquisa e análise de imóveis similares disponíveis para locação na mesma região ou em áreas com características equivalentes, observando aspectos como localização, padrão construtivo, área, estado de conservação, infraestrutura urbana, potencial de utilização e demais fatores que influenciam o valor de mercado.

Durante a elaboração deste laudo foram realizadas vistoria técnica no imóvel, levantamento de suas características físicas e funcionais, análise do estado de conservação e pesquisa de mercado junto a anúncios e ofertas de imóveis com características semelhantes. Os valores obtidos foram comparados e tratados tecnicamente, considerando as particularidades do imóvel avaliado, especialmente sua excelente localização e a necessidade de realização de reformas de pintura, manutenção estética e possíveis adequações nas instalações elétricas.

## **08- EXEMPLOS DE IMÓVEIS SIMILARES PARA COMPARAÇÃO**

Para a determinação do valor locativo do imóvel avaliado, foi realizada pesquisa de mercado em anúncios de locação de imóveis com características semelhantes, localizados no Bairro Coqueiro e nos Conjuntos Cidade Nova, no Município de Ananindeua/PA. Foram considerados fatores como localização, área do terreno, padrão construtivo, estado de conservação, acessibilidade e potencial de utilização.





ESTADO DO PARÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO  
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

PREFEITURA  
**ANANINDEUA**  
É TRABALHO



| Imóvel | Localização                            | Área Aproximada    | Valor de Locação (R\$) | Observações     |
|--------|----------------------------------------|--------------------|------------------------|-----------------|
| 01     | Arterial 18 - Cidade Nova - Ananindeua | 200 m <sup>2</sup> | R\$ 7.000,00           | Ponto Comercial |
| 02     | WE- 73 – Cidade Nova VI                | 200 m <sup>2</sup> | R\$ 6.000,00           | Ponto Comercial |
| 03     | WE-47 – Cidade Nova IV                 | 220 m <sup>2</sup> | R\$ 6.000,00           | Ponto Comercial |

A análise comparativa demonstra que os imóveis pesquisados apresentam características físicas e locacionais semelhantes ao imóvel avaliado, servindo como referência para a determinação do valor locativo de mercado.

Entretanto, destaca-se que o imóvel objeto desta avaliação possui localização privilegiada, situado em área valorizada e nas proximidades da Secretaria Municipal de Administração – SEMAD, fator que agrega valor ao bem. Por outro lado, durante a vistoria foi constatada a necessidade de realização de reformas de pintura, reparos estéticos e possíveis adequações nas instalações elétricas, aspectos considerados na ponderação do valor final da locação.

#### 09- MEMÓRIA DE CÁLCULO UTILIZADA

Após a análise técnica dos imóveis pesquisados e a aplicação dos ajustes necessários em razão das particularidades do imóvel avaliado, foi adotado o valor unitário locativo de R\$ 30,15/m<sup>2</sup>, considerado compatível com as condições do mercado imobiliário local.

Cálculo do Valor Locativo:

Área do imóvel: 212,10 m<sup>2</sup>

Valor unitário locativo adotado: R\$ 30,15/m<sup>2</sup>



**ESTADO DO PARÁ**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO**  
**REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**



---

Memória de Cálculo:

Valor da Locação = Área × Valor Unitário

Valor da Locação = 212,10 m<sup>2</sup> × R\$ 30,15/m<sup>2</sup>

Valor da Locação = R\$ 6.394,81

Arredondando-se o resultado para o valor comercialmente praticado no mercado imobiliário, obtém-se:

Valor Locativo Estimado = R\$ 6.400,00 (seis mil e quatrocentos reais) mensais.

**10- CROQUI GEO E MEMORIAL DESCRITIVO**





ESTADO DO PARÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO  
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA



Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro (SGB), e encontram-se representadas no Sistema U T M, referenciadas ao Meridiano Central nº 51°00', fuso -22, tendo como Datum o SIRGAS2000. Todos os azimutes e distâncias, área e perímetro foram calculados no plano de projeção U T M.

**Observações:**

A planta anexa é parte integrante deste memorial descritivo.

Ananindeua, 08 de junho de 2026.

HERMES LUCIO DA  
CRUZ CARMO  
JUNIOR:006866772  
85

Assinado de forma digital por  
HERMES LUCIO DA CRUZ  
CARMO JUNIOR:00686677285  
Dados: 2026.06.08 17:52:44  
-03'00'

Resp. Tec. Hermes Lucio da Cruz Carmo Junior  
Engenheiro Civil  
CREA-PA: 1522985190



ESTADO DO PARÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO  
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA



---

**LAUDO TÉCNICO DE ESTIMATIVA DE VALOR DE ALUGUEL**

**01- INTRODUÇÃO**

**INTERESSADO:** PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA

**OBJETO DE AVALIAÇÃO:** Imóvel Localizado no Conjunto Cidade Nova 2 WE-16, Nº 222, Coqueiro Ananindeua-Pa.

**RAZÃO DA AVALIAÇÃO:** instalação e funcionamento do arquivo de documentos da Secretaria Municipal de Administração (SEMAD)

**PROPRIETÁRIO:** WANDEMBERG JOSÉ FREITAS DE MORAES

**02- DOCUMENTAÇÃO**

Não foram efetuadas investigações específicas relativas a títulos, hipotecas ou outros ônus incidentes sobre o imóvel, por não se integrarem ao objetivo deste trabalho.

Levantamento avaliativo deveu-se apenas a localização, visita técnica, imagens, dimensões e as condições físicas do lote.

**03- PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES**

Os dados obtidos no mercado imobiliário local foram fornecidos por proprietários de imóveis, corretores, imobiliárias e profissionais habilitados, portanto, são premissas aceitas como válidas corretas e fornecidas de "boa fé".

A área a ser desapropriada foi avaliada pressupondo-se somente as medidas das áreas dos lotes habitados, sem as edificações, bem como seus aspectos físicos e fatores que estejam corretos e registrados em cartório e que a documentação enviada para consulta seja vigente.

O signatário não assume responsabilidade sobre matéria legal ou de engenharia fornecidos pelo interessado, excluindo as necessárias para o exercício das suas funções.

Não foram efetuadas análises jurídicas da documentação do imóvel, ou seja,

Secretaria Municipal de Habitação de Ananindeua

Endereço: Estrada da Providência, Nº 26 –Ananindeua-PA - Fone: 32559226 / 984688831





**ESTADO DO PARÁ**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO**  
**REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**



de investigações específicas relativas a defeitos em títulos, invasões, hipotecas, desapropriações, superposição de divisas, usufrutos, sub-rogação de vínculos e outros por não se integrarem ao escopo desta avaliação.

Não foram consultados os órgãos públicos de âmbito Municipal, Estadual ou Federal, quanto à situação legal e fiscal do imóvel, como existência de dívidas tributárias, execução fiscal, ações judiciais de execução ou de reintegração de posse, ou outras ações judiciais que não tenham o imóvel por objeto, mas que possam vir a incidir sobre ele como, por exemplo, execução por dívidas (trabalhistas, previdenciárias, etc.) dentre outras.

Ressalte-se que não foram levantados eventuais passivos ambientais relativos ao imóvel avaliando, tendo a análise se restringindo aos aspectos das exigências da legislação relativa ao meio ambiente aplicável ao imóvel.

Foram analisadas ainda informações complementares de apoio obtidas durante a visita ao local, que serviram de base para os cálculos e apropriação final de valor.

Esta avaliação não pode ser utilizada para fins contábeis, como reavaliação de ativo imobilizado, nem para proposição de ações judiciais, uma vez que os laudos elaborados para tais finalidades possuem características diversas deste.

Esta avaliação é independente e livre.

#### **04- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL**

O imóvel objeto da presente avaliação consiste em um imóvel urbano de uso residencial, localizado na Travessa WE-16, nº 222, Conjunto Cidade Nova II, Bairro Coqueiro, Município de Ananindeua – PA, conforme consta na matrícula imobiliária e demais documentos apresentados.

O terreno possui formato regular, apresentando 10,00 metros de frente e 21,00 metros de extensão em ambas as laterais, perfazendo uma área total de 210,00 m².

Sua localização é considerada privilegiada dentro do Conjunto Cidade Nova



**ESTADO DO PARÁ**  
**PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA**  
**SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO**  
**REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA**



II, bairro consolidado do município de Ananindeua, caracterizado por infraestrutura urbana completa, com pavimentação, abastecimento de água, energia elétrica, iluminação pública, coleta de resíduos, transporte coletivo e ampla oferta de comércio, serviços, instituições de ensino e unidades de saúde, fatores que contribuem positivamente para sua atratividade no mercado de locação.

## **05- OBJETIVO**

O presente Laudo de Avaliação tem por objetivo determinar o valor de mercado para locação do imóvel situado na Travessa WE-16, nº 222, Conjunto Cidade Nova II, Bairro Coqueiro, no município de Ananindeua/PA, com vistas à sua utilização pela Secretaria Municipal de Administração (SEMAD), destinando-se à instalação e funcionamento do Arquivo de Documentos do referido órgão.

A avaliação visa fornecer subsídios técnicos para a definição de um valor locativo compatível com as condições do mercado imobiliário local, considerando as características físicas do imóvel, seu estado de conservação, localização, padrão construtivo, potencial de uso e demais fatores que influenciam sua capacidade de gerar renda por meio de locação.

O presente trabalho foi elaborado em conformidade com os princípios e procedimentos estabelecidos pela ABNT NBR 14.653 – Avaliação de Bens, buscando assegurar imparcialidade, fundamentação técnica e confiabilidade dos resultados obtidos, de modo a subsidiar a Administração Pública na tomada de decisão quanto à eventual contratação do imóvel para atendimento das necessidades da Secretaria Municipal de Administração.



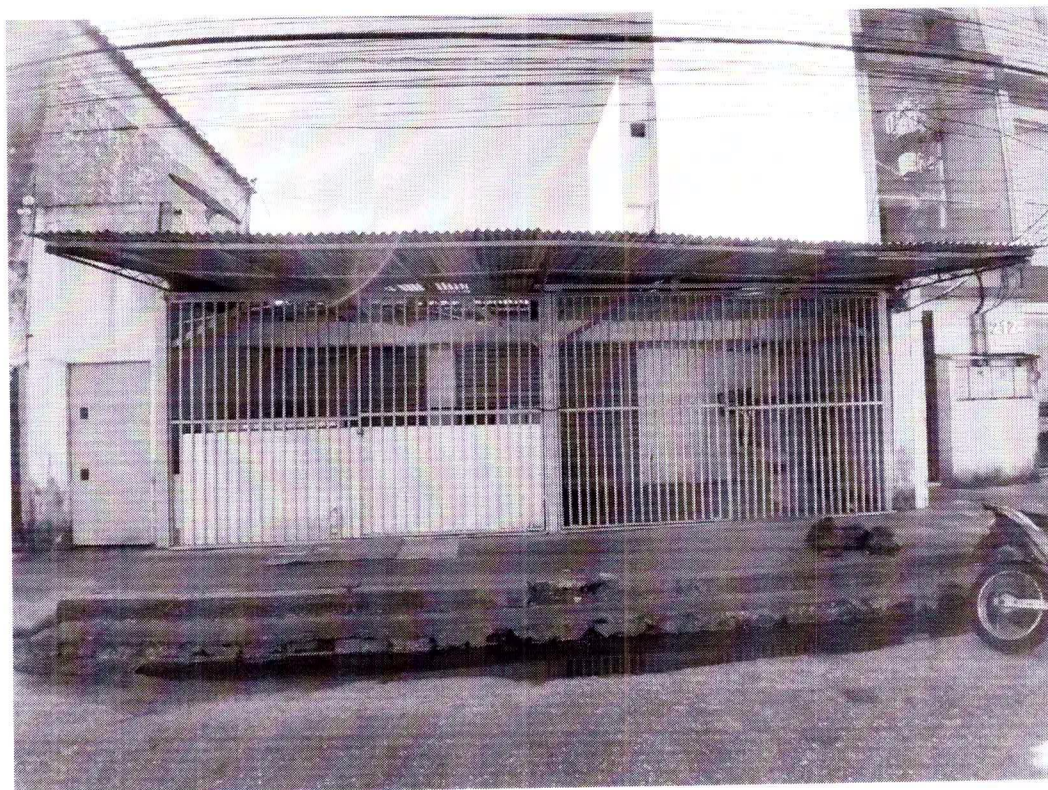


ESTADO DO PARÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO  
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA



06- IMÓVEL AVALIADO

FACHADA







ESTADO DO PARÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO  
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

PREFEITURA  
**ANANINDEUA**  
É TRABALHO



Entrada



Sala



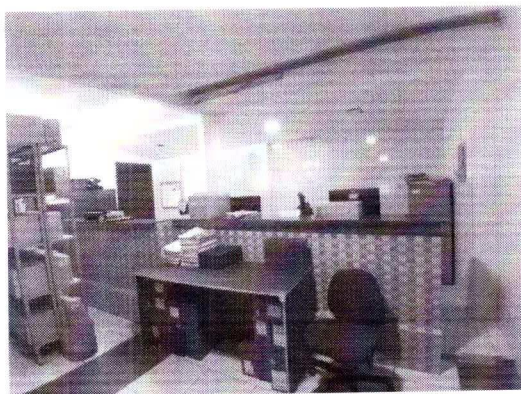
BHO Masculino e Feminino



Copa



Arquivo e salas



Arquivo







ESTADO DO PARÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO  
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

PREFEITURA  
**ANANINDEUA**  
É TRABALHO



Sala



BHO



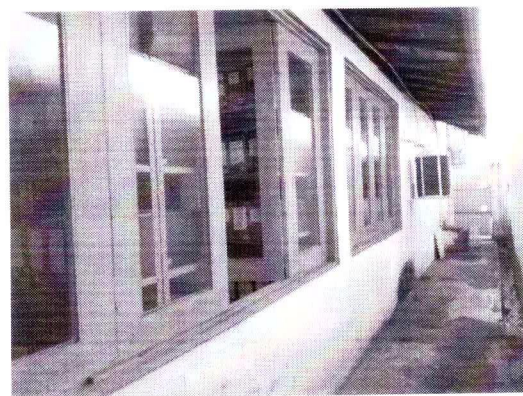
Quintal



Arquivo



Área Lateral



BHO

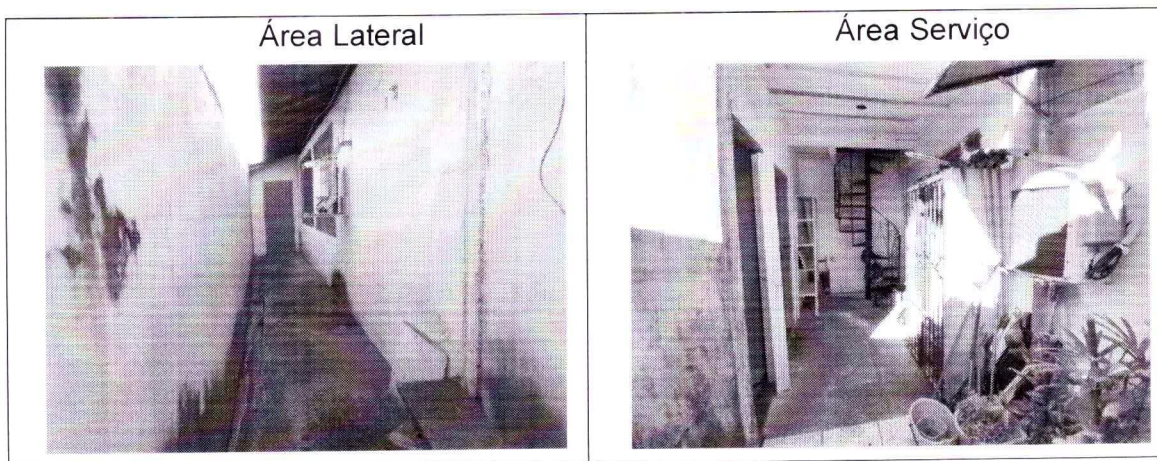






ESTADO DO PARÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO  
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA

PREFEITURA  
**ANANINDEUA**  
É TRABALHO



#### 07- METODOLOGIA UTILIZADA

A presente avaliação foi desenvolvida com base nos procedimentos técnicos estabelecidos pela ABNT NBR 14.653-2, utilizando-se o Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, considerado o mais adequado para a determinação do valor locativo de imóveis urbanos.

O método consiste na pesquisa e análise de imóveis similares disponíveis para locação na mesma região ou em áreas com características equivalentes, observando aspectos como localização, padrão construtivo, área, estado de conservação, infraestrutura urbana, potencial de utilização e demais fatores que influenciam o valor de mercado.

Durante a elaboração deste laudo foram realizadas vistoria técnica no imóvel, levantamento de suas características físicas e funcionais, análise do estado de conservação e pesquisa de mercado junto a anúncios e ofertas de imóveis com características semelhantes.

#### 08- EXEMPLOS DE IMÓVEIS SIMILARES PARA COMPARAÇÃO

Para a determinação do valor locativo do imóvel avaliado, foi realizada pesquisa de mercado em anúncios de locação de imóveis com características





ESTADO DO PARÁ  
PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE HABITAÇÃO  
REGULARIZAÇÃO FUNDIÁRIA



Valor da Locação = Área × Valor Unitário  
Valor da Locação = 210 m<sup>2</sup> × R\$ 30,15/m<sup>2</sup>  
Valor da Locação = R\$ 6.331,50

Arredondando-se o resultado para o valor comercialmente praticado no mercado imobiliário, obtém-se:

Valor Locativo Estimado = **R\$ 6.400,00 (seis mil e quatrocentos reais) mensais.**

#### 10- CONCLUSÃO

Após a realização da vistoria técnica e da pesquisa comparativa de mercado, conclui-se que o imóvel localizado na Travessa WE-16, nº 222, Bairro Coqueiro, Ananindeua/PA, apresenta características compatíveis com a finalidade pretendida de abrigar o arquivo de documentos da Secretaria Municipal de Administração – SEMAD.

Com base na metodologia adotada e nas análises realizadas, estima-se o valor locativo mensal do imóvel em **R\$ 6.400,00 (seis mil e quatrocentos reais)**, considerado compatível com os valores praticados no mercado para imóveis de características semelhantes.

HERMES LUCIO DA  
CRUZ CARMO  
JUNIOR:00686677285

Assinado de forma digital por  
HERMES LUCIO DA CRUZ  
CARMO JUNIOR:00686677285  
Dados: 2026.06.08 10:38:58  
-03'00'

#### RESPONSÁVEL PELA AVALIAÇÃO

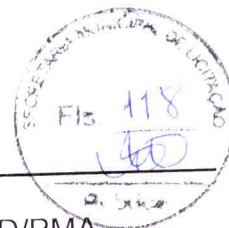
Avaliador Técnico: HERMES LUCIO DA CRUZ CARMO JUNIOR

Engenheiro Civil-CREA: 1522985190

Data: 08 de junho de 2026



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA - PMA  
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO DE ANANINDEUA - PROGE/PMA



**PROCESSO ADMINISTRATIVO Nº 6.030/2026 – SEMAD/PMA.**

**INTERESSADO:** SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO – SEMAD/PMA.

**ASSUNTO:** LOCAÇÃO DE 02 (DOIS) IMÓVEIS URBANOS DESTINADOS AO FUNCIONAMENTO DO ARQUIVO CORRENTE E DO ARQUIVO PERMANENTE DA SECRETARIA MUNICIPAL DE ADMINISTRAÇÃO – SEMAD/PMA.

**PARECER JURÍDICO Nº 256/2026– PROGE/PMA.**

**I – RELATÓRIO**

Vieram os presentes autos a esta Procuradoria Jurídica para análise e emissão de parecer acerca da regularidade jurídica do procedimento administrativo destinado à contratação, por inexigibilidade de licitação, de pessoa física ou jurídica para a locação de 02 (dois) imóveis urbanos destinados ao funcionamento do arquivo corrente e do arquivo permanente da Secretaria Municipal de Administração – SEMAD/PMA, localizados no Conjunto Cidade Nova II, Bairro Coqueiro, Município de Ananindeua/PA, pelo período de 12 (doze) meses.

Conforme consta do despacho exarado pelo Núcleo de Dispensas e Inexigibilidades – NDI, da Secretaria Municipal de Licitação – SML, o procedimento encontra-se instruído, dentre outros documentos, com Documento de Formalização da Demanda – DFD, declaração de inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis, Ofício nº 002/2026, laudos técnicos de estimativa de valor de aluguel nº 182 e nº 222, Estudo Técnico Preliminar – ETP, Termo de Referência, justificativa de singularidade dos imóveis, aceite dos proprietários, documentos de regularidade dos proprietários e documentação relativa aos imóveis.

A contratação pretendida tem por finalidade viabilizar a adequada instalação e funcionamento do arquivo corrente e do arquivo permanente da SEMAD, atendendo à necessidade administrativa de disponibilização de espaço físico apropriado para guarda, organização, conservação e armazenamento do acervo documental da Secretaria.

É o breve relatório.

**II – FUNDAMENTAÇÃO JURÍDICA**

A Constituição Federal estabelece, como regra, a obrigatoriedade de licitação para as contratações realizadas pela Administração Pública. A própria ordem constitucional, contudo, admite hipóteses excepcionais em que a competição se mostra inviável ou desnecessária, cabendo à legislação estabelecer as situações em que a contratação direta poderá ser realizada.

No âmbito da Lei Federal nº 14.133/2021, a inexigibilidade de licitação encontra disciplina no artigo 74, cujo caput estabelece ser inexigível a licitação quando inviável a competição.

Especificamente quanto à locação de imóveis, o inciso V do referido dispositivo dispõe ser inexigível a licitação quando houver inviabilidade de competição para a aquisição ou locação de imóvel cujas características de instalações e de localização tornem necessária sua escolha.

A hipótese legal, portanto, exige que a Administração demonstre, de maneira





objetiva e devidamente motivada, que as características do imóvel, especialmente aquelas relacionadas à sua localização, instalações, dimensões, estrutura ou demais peculiaridades, justificam a sua escolha em detrimento de outros imóveis eventualmente disponíveis no mercado.

O § 5º do artigo 74 da Lei nº 14.133/2021 estabelece, ainda, requisitos específicos para a contratação prevista no inciso V, impondo à Administração a necessidade de realizar avaliação prévia do bem, do seu estado de conservação, dos custos de adaptações, quando imprescindíveis às necessidades de utilização, e do prazo de amortização dos investimentos, bem como certificar-se da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam ao objeto e demonstrar a singularidade do imóvel a ser locado, com a vantagem para a Administração.

No caso concreto, verifica-se que tais requisitos foram devidamente considerados na instrução processual.

### **III – DA NECESSIDADE ADMINISTRATIVA E DA ADEQUAÇÃO DOS IMÓVEIS**

A necessidade administrativa encontra-se devidamente delineada nos autos, estando relacionada à disponibilização de espaços físicos adequados ao funcionamento do arquivo corrente e do arquivo permanente da Secretaria Municipal de Administração.

A manutenção organizada e adequada do acervo documental da Administração Pública constitui atividade essencial ao regular funcionamento dos órgãos municipais, considerando a necessidade de preservação dos documentos administrativos, observância dos prazos de guarda, facilidade de acesso às informações e adequada conservação dos arquivos sob responsabilidade do Poder Público.

Nesse contexto, a escolha dos imóveis pretendidos não decorre de mera conveniência administrativa, mas da necessidade de obtenção de espaços que apresentem características compatíveis com a finalidade específica de armazenamento e organização documental, observando-se, entre outros aspectos, localização, dimensões, condições físicas, acessibilidade e possibilidade de utilização para a finalidade pública pretendida.

Consta dos autos justificativa específica acerca da singularidade dos imóveis, demonstrando a Administração as razões pelas quais os espaços selecionados se mostram adequados às necessidades da SEMAD, circunstância que constitui elemento relevante para a caracterização da inviabilidade de competição prevista no artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

### **IV – DA INEXISTÊNCIA DE IMÓVEIS PÚBLICOS VAGOS E DISPONÍVEIS.**

Outro requisito expressamente previsto no artigo 74, § 5º, da Lei nº 14.133/2021 consiste na certificação da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis que atendam às necessidades administrativas que justificam a contratação.

Nesse particular, verifica-se a juntada aos autos de declaração específica acerca da inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis capazes de atender à finalidade pretendida pela Secretaria Municipal de Administração.

Tal providência demonstra que, previamente à busca de imóvel pertencente a





PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA - PMA  
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO DE ANANINDEUA - PROGE/PMA

particular, a Administração verificou a existência de eventual patrimônio imobiliário público apto a satisfazer a necessidade administrativa, não tendo sido identificado imóvel público disponível com características adequadas ao objeto.

Dessa forma, encontra-se atendida a exigência estabelecida pelo artigo 74, § 5º, inciso I, da Lei nº 14.133/2021.

#### **V – DA AVALIAÇÃO PRÉVIA E DA COMPATIBILIDADE DO VALOR LOCATÍCIO**

No que se refere à avaliação dos imóveis, constam dos autos os respectivos laudos técnicos de estimativa de valor de aluguel, identificados sob os nº 182 e nº 222, elaborados com a finalidade de aferir os valores compatíveis com o mercado imobiliário para os bens pretendidos.

A existência de avaliação técnica prévia constitui medida indispensável à proteção do interesse público, na medida em que permite à Administração verificar se os valores propostos pelos proprietários guardam correspondência com aqueles praticados no mercado, evitando-se a celebração de contrato por preço superior ao razoavelmente admitido.

Os laudos apresentados constituem, portanto, elementos técnicos destinados a subsidiar a decisão administrativa quanto à economicidade da contratação, devendo os valores neles apurados servir como parâmetro para a formalização da avença.

Assim, sob o aspecto jurídico-formal, verifica-se o atendimento da exigência de avaliação prévia prevista no artigo 74, § 5º, da Lei nº 14.133/2021, sem prejuízo da responsabilidade do setor técnico competente quanto às conclusões eminentemente técnicas constantes dos respectivos documentos.

#### **VI – DA INVIABILIDADE DE COMPETIÇÃO E DA SINGULARIDADE DOS IMÓVEIS**

A inexigibilidade prevista no artigo 74, inciso V, da Lei nº 14.133/2021 pressupõe a demonstração de que as características do imóvel e sua localização tornam necessária a escolha daquele bem específico, circunstância que afasta a possibilidade de competição útil entre diferentes fornecedores.

No presente caso, a Administração apresentou justificativa de singularidade dos imóveis, relacionando as características dos bens às necessidades específicas da SEMAD/PMA para instalação e funcionamento de seus arquivos corrente e permanente.

A escolha dos imóveis, portanto, encontra-se vinculada às suas características concretas e à sua adequação à finalidade pública pretendida, não se tratando de contratação baseada exclusivamente na preferência subjetiva da Administração.

Considerando a justificativa administrativa apresentada, os documentos técnicos que integram a instrução e a avaliação dos imóveis realizada no curso do procedimento, tem-se por caracterizada, sob o aspecto jurídico, a inviabilidade de competição exigida pelo artigo 74, caput e inciso V, da Lei nº 14.133/2021.

Ressalte-se que a análise jurídica não substitui a avaliação administrativa e técnica acerca da conveniência, oportunidade e adequação material dos imóveis, competindo aos setores responsáveis a confirmação das informações e justificativas que fundamentaram a escolha.





## **VII – DA DOCUMENTAÇÃO DOS PROPRIETÁRIOS E DOS IMÓVEIS**

Quanto à documentação apresentada, verifica-se que foram juntados aos autos os documentos relativos aos imóveis e aos respectivos proprietários, bem como o aceite quanto à contratação pretendida.

A documentação apresentada permite a identificação dos titulares dos imóveis e a verificação da legitimidade das pessoas que participarão da futura contratação, constituindo elemento necessário à formalização do vínculo jurídico com a Administração Pública.

Do mesmo modo, a documentação referente aos imóveis permite a sua individualização e a verificação dos elementos necessários à formalização da locação, não se vislumbrando, sob o aspecto jurídico-formal, impedimento ao prosseguimento do feito.

Registra-se, ainda, que a documentação de regularidade dos proprietários foi juntada aos autos e considerada na instrução promovida pela Secretaria Municipal de Licitação, devendo permanecer atualizada até o momento da formalização da contratação.

## **VIII – DA ANÁLISE DA SECRETARIA MUNICIPAL DE LICITAÇÃO**

Consta dos autos despacho do Núcleo de Dispensas e Inexigibilidades – NDI, vinculado à Secretaria Municipal de Licitação – SML, no qual foi realizada a conferência da documentação e dos requisitos objetivos pertinentes à contratação direta por inexigibilidade.

A análise administrativa contemplou a verificação da documentação constante dos autos, incluindo o Documento de Formalização da Demanda, a declaração de inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis, os laudos técnicos de estimativa de valor de aluguel, o Estudo Técnico Preliminar, o Termo de Referência, a justificativa de singularidade dos imóveis, o aceite dos proprietários, os documentos de regularidade e a documentação relativa aos bens.

A manifestação do setor competente constitui importante elemento da instrução processual, demonstrando que os requisitos objetivos pertinentes à contratação foram previamente conferidos pela unidade administrativa responsável pelo processamento das contratações diretas.

Diante disso, considerando a documentação acostada e a análise realizada pelo Núcleo de Dispensas e Inexigibilidades, não se identifica, sob o ponto de vista jurídico-formal, irregularidade capaz de impedir o prosseguimento da contratação.

## **IX – DA MINUTA CONTRATUAL**

A minuta contratual acostada aos autos foi igualmente submetida à análise jurídica, verificando-se que contempla as disposições necessárias à formalização da relação locatícia pretendida pela Administração Pública.

Observa-se que o instrumento estabelece o objeto da contratação, prazo de vigência, valor da locação, condições de pagamento, obrigações das partes, responsabilidades, hipóteses de alteração e extinção contratual, sanções e demais cláusulas necessárias à adequada formalização do ajuste.

Constata-se, ainda, compatibilidade entre a minuta contratual e os elementos



PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA - PMA  
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO DE ANANINDEUA- PROGE/PMA

constantes da instrução processual, especialmente quanto ao objeto e à finalidade da locação.

Dessa forma, não se identificando óbice jurídico em sua redação, manifesta-se esta Procuradoria pela aprovação da minuta contratual inserta nos autos, para que, após o cumprimento das demais formalidades administrativas pertinentes, possa ser formalizado o respectivo instrumento.

### **X – CONCLUSÃO**

Diante do exposto, considerando a documentação que instrui os autos, a justificativa administrativa apresentada, a declaração de inexistência de imóveis públicos vagos e disponíveis, os laudos técnicos de avaliação dos imóveis, a justificativa quanto à singularidade dos bens, a documentação dos imóveis e dos respectivos proprietários, bem como a análise realizada pelo Núcleo de Dispensas e Inexigibilidades da Secretaria Municipal de Licitação, esta Procuradoria Jurídica manifesta-se pela REGULARIDADE JURÍDICA DO PROCEDIMENTO, entendendo ser juridicamente possível o prosseguimento da contratação direta, por inexigibilidade de licitação, com fundamento no artigo 74, inciso V, e § 5º, da Lei Federal nº 14.133/2021.

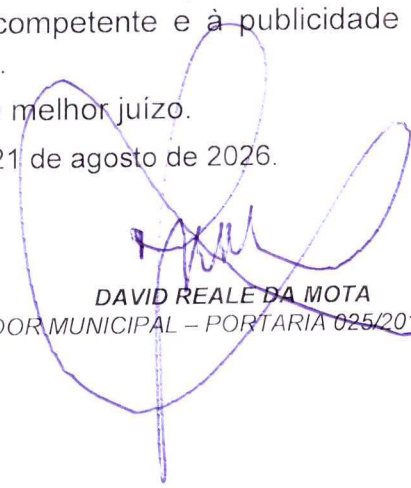
A instrução processual, conforme os elementos apresentados, demonstra o atendimento dos requisitos jurídicos aplicáveis à locação direta dos imóveis, notadamente quanto à necessidade administrativa, à inexistência de imóvel público disponível que atenda à finalidade pretendida, à avaliação prévia dos bens, à justificativa de sua singularidade e à compatibilidade dos valores locatícios com os parâmetros técnicos apurados.

Manifesta-se, igualmente, pela APROVAÇÃO DA MINUTA CONTRATUAL acostada aos autos, por se encontrar juridicamente adequada à formalização da locação pretendida.

Assim, não se vislumbra óbice jurídico ao prosseguimento do feito, podendo a Administração adotar as providências necessárias à formalização da contratação, observadas as demais exigências administrativas, orçamentárias e legais aplicáveis, inclusive quanto à autorização da autoridade competente e à publicidade do ato de contratação direta, nos termos da legislação vigente.

É o parecer, salvo melhor juízo.

Ananindeua – PA, 21 de agosto de 2026.

  
DAVID REALE DA MOTA

PROCURADOR MUNICIPAL – PORTARIA 025/2015 – PGM/PMA.





Estado do Pará

PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E FINANÇAS



INTERESSADO: Sec. Mun. de Administração - SEMAD

OBJETO: WANDEMBERG JOSÉ FREITAS DE MORAES - Locação de Imóvel para abrigar o setor de arquivo, anexo da SEMAD.

PROCESSO: 6030 / 2026

RESERVA DE DOTAÇÃO Nº: 18500

Ao Gabinete da Secretaria Municipal de Planejamento, Orçamento e Finanças;

Estamos encaminhando o quadro de alocação de recursos, com a devida classificação orçamentária para efetivação da Despesa:

### CLASSIFICAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

ÓRGÃO: 04 Sec. Mun. de Administração - SEMAD

105

UNIDADE: 01 Sec. Mun. de Administração - S

FUNCIONAL PROGRAMÁTICA: 0412200152370 APOIO ÀS AÇÕES ADMINISTRATIVAS

NATUREZA DA DESPESA: 339036 OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS - PESSOA FÍSICA

SUB-ELEMENTO: 3390361400 - LOCAÇÃO DE IMÓVEIS

FONTE: 150000000 Recursos não Vinculados de Impostos

### 2 - CONTROLE DA DESPESA ORÇAMENTÁRIA

|                          |     |           |
|--------------------------|-----|-----------|
| Saldo Anterior:          | R\$ | 60.000,00 |
| Valor Reservado:         | R\$ | 60.000,00 |
| Saldo Atual:             | R\$ | 0,00      |
| Valor Próximo Exercício: | R\$ | 84.000,00 |

Responsável pela Informação:

*A. Semod*

*Ana Azevedo*  
Secretaria de Planejamento  
Orçamento e Finanças  
SEPOF / PMA

*[Signature]*  
Departamento de Programação e Controle Orçamentário

Departamento de Programação e Controle Orçamentário



Estado do Pará

PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA

SECRETARIA MUNICIPAL DE PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E FINANÇAS



INTERESSADO: Sec. Mun. de Administração - SEMAD

OBJETO: WANDEMBERG JOSÉ FREITAS DE MORAES - Locação de Imóvel para abrigar o setor de arquivo, anexo da SEMAD.

PROCESSO: 6030 /2026

RESERVA DE DOTAÇÃO Nº: 18500

Ao Gabinete da Secretária Municipal de Planejamento, Orçamento e Finanças;

Estamos encaminhando o quadro de alocação de recursos, com a devida classificação orçamentária para efetivação da Despesa:

#### CLASSIFICAÇÃO ORÇAMENTÁRIA

ÓRGÃO: 04 Sec. Mun. de Administração - SEMAD

UNIDADE: 01 Sec. Mun. de Administração - S

105

FUNCIONAL PROGRAMÁTICA: 0412200152370 APOIO ÀS AÇÕES ADMINISTRATIVAS

NATUREZA DA DESPESA: 339036 OUTROS SERVIÇOS DE TERCEIROS - PESSOA FÍSICA

SUB-ELEMENTO: 3390361400 - LOCAÇÃO DE IMÓVEIS

FONTE: 15000000 Recursos não Vinculados de Impostos

#### 2 - CONTROLE DA DESPESA ORÇAMENTÁRIA

|                          |     |           |
|--------------------------|-----|-----------|
| Saldo Anterior:          | R\$ | 60.000,00 |
| Valor Reservado:         | R\$ | 60.000,00 |
| Saldo Atual:             | R\$ | 0,00      |
| Valor Próximo Exercício: | R\$ | 84.000,00 |

Responsável pela Informação:

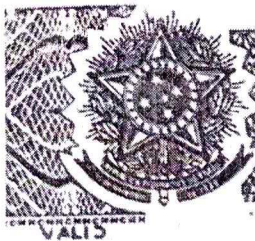
*A Semad*

*Ana Azevedo*  
Secretaria de Planejamento  
Orçamento e Finanças  
SEPOF / PMA

*[Signature]*  
Departamento de Programação e Controle Orçamentário

Departamento de Programação e Controle Orçamentário





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
MINISTÉRIO DA INFRAESTRUTURA  
DEPARTAMENTO NACIONAL DE TRÂNSITO  
CARTEIRA NACIONAL DE HABILITAÇÃO



PA  
A

VÁLIDA EM TODO  
O TERRITÓRIO NACIONAL  
2130682410

NOME  
**WANDEMBERG JOSE FREITAS DE MORAES**

DOC. IDENTIDADE / ÓRG. EMISSOR / UF  
**9318D CREA/PA**

CPF  
**355.794.122-15**

DATA NASCIMENTO  
**28/04/1970**

FILIAÇÃO  
**MILTON JULIO DE MORAES**

**IZABEL FREITAS DE  
MORAES**

PERMISSÃO

ACC

CAT. HAB.

**B**

Nº REGISTRO  
**01229983901**

VALIDADE  
**09/09/2025**

1ª HABILITAÇÃO  
**18/04/1989**

OBSERVAÇÕES

**A**

*Wandemberg Jose Freitas de Moraes*

ASSINATURA DO PORTADOR

LOCAL  
**BELEM, PA**

DATA EMISSÃO  
**10/09/2020**

*Mairino Lima Guedes*

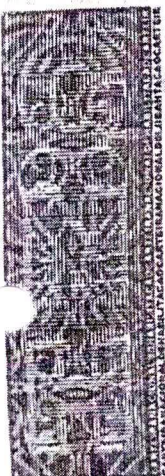
ASSINATURA DO EMISSOR

**54416024190  
PA277116325**

**PARÁ**



PROIBIDO PLASTIFICAR  
2130682410





CERTIDÃO - DIGITALIZADA



| Matrícula | Folha nº | Livro nº |
|-----------|----------|----------|
| 38699     | 1        | 2        |

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E NOTAS - FÁRIA NETO  
COMARCA DE ANANINDEUA - ESTADO DO PARÁ - BRASIL  
KÉDMA FÁRIA TAVARES  
OFICIALA TITULAR

**IMÓVEL:** TERRENO urbano, situado na Travessa WS-16, edificado com uma casa residencial, Tipo PA-7-I2-45, com 45,00m² de área construída, coletada pelo nº 222, integrante do Conjunto Habitacional CIDADE NOVA II, localizado no bairro do Coqueiro, neste Município e Comarca de Ananindeua/PA, medindo 10,00m de largura na frente e nos fundos, por 21,00m de extensão pelas laterais, perfazendo uma área de 210,00m². Imóvel cadastrado no IPTU/FMA sob a Inscrição nº 13420-7.

**PROPRIETÁRIO(A) (S):** COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DO PARÁ - COHAB/PA, sociedade de economia mista estadual, com sede em Belém/PA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.887.055/0001-16.

**REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula nº 429, folha 429, do livro nº 2-BH (RG), do Cartório de Registro de Imóveis 2º Ofício da Comarca de Belém/PA. Esta Matrícula foi aberta em 23 de julho de 2012.

**AV-1 - MAT. 38699 - ÔNUS:** O imóvel aqui descrito está sujeito à HIPOTECA constituída em favor do BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO - BNH, registrada sob o nº 112, do livro 2-RG, do Cartório de Registro de Imóveis - 2º Ofício da Comarca de Belém/PA. Eu, Kédma Faria Tavares Oficiala, dou fé.

**AV-2 - MAT. 38699 - DATA: 11/08/2009. - PROMESSA DE COMPRA E VENDA:** Faz-se a presente averbação para constar que, através do Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda, com força de escritura pública, na forma da lei, datado de 30/08/1981, a proprietária, COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DO PARÁ - COHAB/PA, legalmente representada, prometeu vender o imóvel objeto desta matrícula, a FRANCISCO FERREIRA DA SILVA, brasileiro, solteiro, militar, portador da Carteira de Identidade nº 248.060 - Marinha do Brasil, inscrito no CPF/MF sob o nº 288.202.747-87, residente e domiciliado em Belém/PA; pelo preço de Cr\$ 301.468,57, equivalente a 288.33767 UPC do BNH, regendo-se o contrato pelas cláusulas, condições e obrigações estabelecidas, conforme consta no R-1 do registro anterior, em 01/02/1982. Eu, Kédma Faria Tavares Oficiala, dou fé.

**AV-3 - MAT. 38699 - FINANCIAMENTO:** Faz-se a presente averbação para constar que através do Instrumento Particular com força de escritura pública, na forma da lei, datado de 30/08/1981, a promitente vendedora já individualizada, concedeu ao promitente comprador, um financiamento do valor de Cr\$ 174.947,12, equivalente a 167,32705 UPCs do BNH, destinado a melhorias e ampliação do imóvel aqui descrito, pagável pela forma contratual estabelecida e sob as demais condições e obrigações expressas, estabelecidas, conforme consta na AV-2 do registro anterior, em 01/02/1982. Eu, Kédma Faria Tavares Oficiala, dou fé.

**AV-4 - MAT. 38699 - O financiamento de que trata a AV-2 da matrícula anterior, foi caucionado ao BNH, conforme termos expressos no instrumento particular ali mencionado, conforme consta na AV-3 do registro anterior. Eu, Fortunato Lisboa da Paixão, digitei. Eu, Kédma Faria Tavares Oficiala, dou fé.**

**AV-5 - MAT. 38699 - CANCELAMENTO DA CAUÇÃO:** Faz-se a presente averbação para constar que pelo Instrumento Particular de Autorização de Cancelamento da Caução, datado de 22/08/2008, a credora

*Kédma Faria Tavares*  
Oficiala Titular  
Assinatura: 620.311.657-20

Rodovia BR 316 - KM 08 - Rua 02 de Junho, Trav. A nº 12 - Centro - CEP: 87.033-070 - Ananindeua-Pará  
E-mail: contato@cartoriofareneto.com.br | Site: www.cartoriofareneto.com.br  
Fones: (91) 3255-1071 / Fax: (91) 3255-2437

*Daniel dos Santos Lira*  
Escritura Autorizada

Código de segurança: d0cf-7e2e-dfe2-dd08-d0ae-35e6-22d9-9922  
Emitida por Daniel dos Santos Lira  
Em 31/03/2021 às 10:31:48  
Protocolo: 114.027  
Valor da Certidão: R\$ 60,25



CERTIDÃO - DIGITALIZADA

MATRÍCULA

38.699

Livro

2

02 F

Folhas

Data

23/07/2012

Oficial Titular

Imóvel  
Cadastro Nº

recolhidos pela Prefeitura Municipal de Ananindeua/PA. Eu, Rodrigo Pinheiro de Souza Rosa, digitel. Eu, Kédma Faria Tavares - Oficial, dou fé. Ananindeua/PA, 26 de Setembro de 2013.

CERTIDÃO POSITIVA DE ÔNUS  
Matrícula: 38.699

PORTO POR FÉ que a presente certidão de inteiro teor, confere com o original, que é privativo deste Cartório (Art. 23 & 19, § 1º da Lei Federal nº 8.015/73 e Art. 365, III do CPC). CERTIFICO que, ALEM DO ÔNUS CONSIGNADO AV-1 da presente matrícula, o imóvel aqui descrito, não consta sujeito a qualquer outro ônus, encargos ou obrigações bem como ações reais pessoais e persecutorias. Ananindeua-PA em: 31 de março de 2021.

ESTA CERTIDÃO NÃO CONTEM EMENDAS NEM RASURAS.  
Válido somente com o selo de segurança.

- ( ) Etelvane Alvarez Paulino Jacovacci - Oficial Titular.
- ( ) Sérgio Igberto Jacovacci - Oficial Substituto.
- ( ) Alcindo Blatt - Oficial Substituto.
- ( ) Daniela Alvarez Paulino Jacovacci - Oficial Substituto.
- ( ) Daniel dos Santos Lira - Escrivão Autorizado.

CARTÓRIO FÁRIA NETO  
COMARCA DE ANANINDEUA

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E NOTAS  
REGISTRO GERAL

Bel. KÉDMA FÁRIA TAVARES  
OFICIAL TITULAR

Código de segurança: d0cf-7e2e-dfe2-dd08-d0ae-35e6-22d9-9922

Emitida por Daniel dos Santos Lira  
Em 31/03/2021 às 10:31:48  
Protocolo: 114.027  
Valor da Certidão: R\$ 60,25



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ

SELO DIGITAL CERTIDÃO Nº 160058 - SÉRIE: A - SELADO EM: 31/03/2021  
CÓDIGO DE SEGURANÇA Nº 85006100000061336414419021

| QTD ATO | EMOLUMENTOS | FRJ  | FRC  |
|---------|-------------|------|------|
| 1       | 58.80       | 8.82 | 1.47 |



# CERTIDÃO - DIGITALIZADA

|           |          |          |
|-----------|----------|----------|
| Matrícula | Ficha nº | Livro nº |
| 39004     | 1        | 2        |

1º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS E NOTAS - FÁRIA NETO  
COMARCA DE ANANINDEUA - ESTADO DO PARÁ - BRASIL  
KÉDMA FÁRIA TAVARES  
OFICIALA TITULAR

**IMÓVEL:** TERRENO URBANO, situado na travessa WE-16, edificado com uma casa residencial, tipo PA-6A-11-37, constituída de sala, quarto, cozinha e banheiro, com área construída de 37m², coletada pelo nº 182, integrante do Conjunto Habitacional "CIDADE NOVA II", localizado no bairro do Coqueiro, neste Município e Comarca de Ananindeua/PA, medindo 10,10m de largura na frente e nos fundos; por 21,00m de extensão pelas laterais; perfazendo uma área de 212,10m². Imóvel cadastrado no IPTU/PMA, sob a Inscrição nº 1479/6.

**PROPRIETÁRIO(A) (S):** COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DO PARÁ - COHAB/PA, sociedade de economia mista estadual, com sede em Belém/PA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 04.887.055/0001-16.

**REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula 434, folha 434 do Livro 2-BT (RG), do Cartório de Registro de Imóveis - 2º Ofício da Comarca de Belém/PA. Esta Matrícula foi aberta em 17 de agosto de 2012.

**AV-1 - MAT. 39004 - ÔNUS:** O imóvel aqui descrito está sujeito à **HIPOTECA** constituída em favor do BANCO NACIONAL DA HABITAÇÃO - BNH, registrada sob o nº 223, do livro 2, do Cartório de Registro de Imóveis - 2º Ofício da Comarca de Belém/PA.

**AV-2 - MAT. 39004 - PROMESSA DE COMPRA E VENDA:** Faz-se a presente averbação para constar que, através do Instrumento Particular com força de escritura pública, na forma da lei, datada de 19/03/1982, a proprietária, COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DO PARÁ - COHAB/PA, já individualizada, legalmente representada; prometeu vender o imóvel objeto da presente matrícula, a MANOEL AGOSTINHO BOGEA DE OLIVEIRA, brasileiro, comerciante, portador da Cédula de Identidade nº 203.553 PA, inscrito no CPF/MF sob o nº 023.625.752-00, casado com MARIA DE NAZARÉ DE JESUS PEREIRA DE OLIVEIRA, brasileira, do lar, portadora da Carteira de Identidade nº 770413 PA, residente e domiciliado em Ananindeua/PA; pelo preço de R\$ 356.539,80, conforme consta no R-1 do registro anterior, em 25/02/1983. Eu, Paulo Sérgio da Costa Reis Junior, digitei. Eu, Kédma Faria Tavares - Oficiala Titular, dou fé.

**R-3 - MAT. 39004 - Controle Interno nº 70633. Nº da Ordem 45554, datado de 17 de agosto de 2012 - CESSÃO DE DIREITOS:** Através do Instrumento Particular de Cessão de Direitos e Assunção de Dívidas, lavrado na forma da lei, datado de 30 de dezembro de 1985, os promitentes compradores, MANOEL AGOSTINHO BOGEA DE OLIVEIRA e sua esposa MARIA DE NAZARÉ DE JESUS PEREIRA DE OLIVEIRA, já qualificados, com anuência da proprietária COMPANHIA DE HABITAÇÃO DO ESTADO DO PARÁ - COHAB/PA, já individualizada, legalmente representada, cedeu e transferiu todos os seus direitos de promitente comprador do imóvel objeto da presente matrícula, a CYNTHIA HELENA FREITAS DE MORAES, brasileira, solteira, comerciante, portador da Cédula de Identidade nº 0583562 SEGUP/PA, inscrita no CPF/MF sob o nº 236.379.602-06. Eu, Paulo Sérgio da Costa Reis Junior, digitei. Eu, Kédma Faria Tavares - Oficiala, dou fé. Selo de Segurança nº 61.3142/3143 - Serie G.

**AV-4 - MAT. 39.004 - Controle Interno nº 111908. Protocolo nº 82423, datado de 24 de Janeiro de 2017 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA:** Através do Ofício nº 04-0192/2013/GIFUG/BE, datado de 13 de Março de 2013, com uma cópia arquivada nesta Serventia, a CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, legalmente representada por sua Gerente de Filial, Maria da Conceição Freitas Guimarães;

Kédma Faria Tavares  
Selo Oficial/Titular  
CEL51213131901

Rodovia BR 316 - KM 08 - Rua 02 de Junho, Trav. A, nº 12 - Centro - CEP: 67.033-070 - Ananindeua-Pará  
E-mail: contato@cartoriofarianeto.com.br | Site: www.cartoriofarianeto.com.br  
Fones: (91) 3255-1071 / Fax: (91) 3255-2437

Código de segurança: ba0d-440a-7347-1238-f1fe-2969-5b25-434e

Emitida por José Cleiton Medeiros da Silveira

Em 18/01/2022 às 08:06:09

Protocolo: 127.025

Valor da Certidão: R\$ 45,85

BOTO ROSSA



Notário Público  
Kédma Faria Tavares

CRI/PA 069124







## CERTIDÃO - DIGITALIZADA



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

**MATRÍCULA**

39.004

Livro **2**  
02 F  
Folhas

Data  
**17/08/2012**

Registrador de Imóveis

**Imóvel**

Cadastro N°

**AÇÕES REIPERSECUTÓRIAS:** - Declararam as partes que não possuem quaisquer ações reais e pessoais reipersecutórias relativas ao imóvel que possa afetar a presente transação. **CONDIÇÕES ESPECIAIS:** - Sem condições especiais. Imóvel avallado para efeitos fiscais em R\$ 109.322,44, conforme Espelho Cadastral n° 1479-6, emitido em 07/01/2022 pela Secretaria Municipal da Gestão Fazendária de Ananindeua/PA. Valor de emolumentos e selo - total R\$ 665,25 (R\$ 548,13 de emolumentos, R\$ 99,66 de FRJ, R\$ 16,61 de FRC e R\$ 0,85 de selo). Selo de segurança digital n°: A-202201.499191-191994000000061882162815160. Eu, Elizabeth Torres Carneiro, digitel. Eu, *[assinatura]* Etelvana Alvarez Paulino Jacovacci - Oficiala de Registro de Imóveis, dou fé. Ananindeua/PA, 17 de janeiro de 2022.  
*Pedro M. O. Delgado*  
Escrevente

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR  
Matrícula: 39.004

PORTO POR FÉ que a presente certidão de inteiro teor, confere com a original, que é privativo deste serviço registral (Art. 23 e 19 § 1° da Lei Federal n° 8.015, de 31/12/73 e Art. 365 III de CPC). Ananindeua-Pará em: 18 de janeiro de 2022.

ESTA CERTIDÃO NÃO CONTEM EMENDAS, NEM RASURAS.  
Valida somente com o selo de segurança.

- ( ) Etelvana Alvarez Paulino Jacovacci - Oficiala Titular.
- ( ) Sergio Igberto Jacovacci - Oficial Substituto.
- ( ) Alcindo Brito - Oficial Substituto.
- ( ) Daniela Alvarez Paulino Jacovacci - Oficiala Substituta.
- ( ) Daniel dos Santos Lira - Escrevente Autorizado.

SRI ANANINDEUA  
COMARCA DE ANANINDEUA

REGISTRO GERAL

ETELVANA ALVAREZ PAULINO JACOVACCI  
REGISTRADORA DE IMÓVEIS

OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DE ANANINDEUA

CRI/PA 069125

Emitida por: José Cleiton Medeiros da Silva  
Em 18/01/2022 às 08:06:09  
Protocolo: 127.025  
Valor da Certidão: R\$ 45,85



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO PARÁ

SELO DIGITAL CERTIDÃO N° 488117 - SÉRIE: A - SELADO EM: 17/01/2022  
CÓDIGO DE SEGURANÇA N° 71188400000008521345811021

| QTD ATO | EMOLUMENTOS | FRJ  | FRC  |
|---------|-------------|------|------|
| 1       | 44.40       | 6.66 | 1.11 |





PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO FAZENDÁRIA - SEGEF  
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

## CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS IMOBILIÁRIOS

Nº: 0003964/2026

CPF/CNPJ: 355.794.122-15

CIF: 3420

INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA: 0714600600000

Contribuinte: WANDEMBERG JOSÉ FREITAS DE MORAES

Endereço: CONJUNTO CIDADE NOVA 2 WE 16, 222, , COQUEIRO, Q146, L60

Ressalvado o direito de a Fazenda Pública Municipal cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do sujeito passivo acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que não constam pendências para esse imóvel, relativas a créditos tributários administrados pela SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO FAZENDÁRIA - SEGEF e a inscrições em Dívida Ativa do Município junto à Procuradoria Jurídica do Município - PROJUR.

Esta certidão se refere à situação do imóvel no âmbito da SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO FAZENDÁRIA - SEGEF e da Procuradoria Jurídica do Município e abrange os tributos previstos nos artigos 145 e 156 da Constituição Federal, estando em conformidade com o artigo 205 da Lei Federal nº 5.172/66.

Certidão emitida com base no art.) 244 DA LEI COMPLEMENTAR Nº 2.181, DE 28 DE DEZEMBRO DE 2005 (Código Tributário do Município) e artigo 1º, do Decreto Nº 1.112, DE 10 DE MARÇO DE 2023.

Emitida em: 16/07/26 11:31

Validade: 12/01/2027

ANANINDEUA (PA), 16 de Julho de 2026

### Observações:

- Certidão emitida pela internet, conforme modelo definido no Anexo I do Decreto Nº 1.112, DE 10 DE MARÇO DE 2023.
- A informação do número do CPF/CNPJ acima é de responsabilidade do solicitante da Certidão, devendo a titularidade ser conferida pelo interessado e destinatário.
- Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.
- A autenticidade desta Certidão poderá ser confirmada por meio do QrCode constante neste documento.





**MINISTÉRIO DA FAZENDA**  
**Secretaria da Receita Federal do Brasil**  
**Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional**



**CERTIDÃO POSITIVA COM EFEITOS DE NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS  
FEDERAIS E À DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO**

**Nome: WANDEMBERG JOSE FREITAS DE MORAES**  
**CPF: 355.794.122-15**

Ressalvado o direito de a Fazenda Nacional cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do sujeito passivo acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que:

1. constam débitos administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) com exigibilidade suspensa nos termos do art. 151 da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966 - Código Tributário Nacional (CTN), ou objeto de decisão judicial que determina sua desconsideração para fins de certificação da regularidade fiscal, ou ainda não vencidos; e
2. não constam inscrições em Dívida Ativa da União (DAU) na Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN).

Conforme disposto nos arts. 205 e 206 do CTN, este documento tem os mesmos efeitos da certidão negativa.

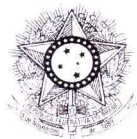
Esta certidão se refere à situação do sujeito passivo no âmbito da RFB e da PGFN e abrange inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas 'a' a 'd' do parágrafo único do art. 11 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991.

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, nos endereços <<http://rfb.gov.br>> ou <<http://www.pgfn.gov.br>>.

Certidão emitida gratuitamente com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 2/10/2014.  
Emitida às 08:50:59 do dia 02/06/2026 <hora e data de Brasília>.  
Válida até 29/11/2026.

Código de controle da certidão: **17C2.EC60.9A10.6A5A**  
Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.





PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO



## CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS TRABALHISTAS

Nome: WANDEMBERG JOSE FREITAS DE MORAES

CPF: 355.794.122-15

Certidão nº: 62242554/2026

Expedição: 16/07/2026, às 13:20:27

Validade: 12/01/2027 - 180 (cento e oitenta) dias, contados da data de sua expedição.

Certifica-se que **WANDEMBERG JOSE FREITAS DE MORAES**, inscrito(a) no CPF sob o nº **355.794.122-15**, **NÃO CONSTA** como inadimplente no Banco Nacional de Devedores Trabalhistas.

Certidão emitida com base nos arts. 642-A e 883-A da Consolidação das Leis do Trabalho, acrescentados pelas Leis ns.º 12.440/2011 e 13.467/2017, e no Ato 01/2022 da CGJT, de 21 de janeiro de 2022. Os dados constantes desta Certidão são de responsabilidade dos Tribunais do Trabalho.

No caso de pessoa jurídica, a Certidão atesta a empresa em relação a todos os seus estabelecimentos, agências ou filiais.

A aceitação desta certidão condiciona-se à verificação de sua autenticidade no portal do Tribunal Superior do Trabalho na Internet (<http://www.tst.jus.br>).

Certidão emitida gratuitamente.

### INFORMAÇÃO IMPORTANTE

Do Banco Nacional de Devedores Trabalhistas constam os dados necessários à identificação das pessoas naturais e jurídicas inadimplentes perante a Justiça do Trabalho quanto às obrigações estabelecidas em sentença condenatória transitada em julgado ou em acordos judiciais trabalhistas, inclusive no concernente aos recolhimentos previdenciários, a honorários, a custas, a emolumentos ou a recolhimentos determinados em lei; ou decorrentes de execução de acordos firmados perante o Ministério Público do Trabalho, Comissão de Conciliação Prévia ou demais títulos que, por disposição legal, contiver força executiva.



## SERVIÇO GRATUITO



GOVERNO DO ESTADO DO PARÁ  
SECRETARIA DE ESTADO DA FAZENDA

**CERTIDAO NEGATIVA DE NATUREZA TRIBUTÁRIA**

**Nome:** WANDEMBERG JOSE FREITAS DE MORAES

**Inscrição Estadual:** NÃO CONSTA

**CPF:** 355.794.122-15

Ressalvado o direito de a Fazenda Pública Estadual cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do sujeito passivo acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que **NÃO CONSTAM**, até a presente data, pendências em seu nome, relativamente aos débitos administrados pela Secretaria Executiva de Estado da Fazenda, de natureza tributária, inscritos ou não na Dívida Ativa.

A presente Certidão, emitida nos termos do Decreto n.º 2.473, de 29 de setembro de 2006, e da Instrução Normativa n.º 0019, de 5 de Outubro de 2006, somente produzirá efeitos após a confirmação de sua autenticidade, pela Internet, no Portal de Serviço da Secretaria Executiva de Estado da Fazenda no endereço eletrônico [www.sefa.pa.gov.br](http://www.sefa.pa.gov.br).

**Emitida às:** 13:34:41 do dia 16/07/2026

**Válida até:** 12/01/2027

**Número da Certidão:** 702026081370463-9

**Código de Controle de Autenticidade:** 6AA9DCE5.F38F1B11.0D2B8415.F128D57E

**Observação:**

- Nos termos da legislação pertinente a presente Certidão poderá, independente de notificação prévia, ser cassada quando, dentro do período de validade forem verificadas as hipóteses previstas no art. 6º da Instrução Normativa n.º 0019, de 5 de Outubro de 2006, como também em decorrência da suspensão de medida liminar.

- A cassação da certidão será efetuada de ofício, devendo ser dada a publicidade do fato por meio de consulta pública no endereço eletrônico [www.sefa.pa.gov.br](http://www.sefa.pa.gov.br).

Válida em todo território paraense.

SERVIÇO GRATUITO



## SERVIÇO GRATUITO



GOVERNO DO ESTADO DO PARÁ  
SECRETARIA DE ESTADO DA FAZENDA

**CERTIDAO NEGATIVA DE NATUREZA NÃO TRIBUTÁRIA**

**Nome:** WANDEMBERG JOSE FREITAS DE MORAES

**Inscrição Estadual:** NÃO CONSTA

**CPF:** 355.794.122-15

Ressalvado o direito de a Fazenda Pública Estadual cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do sujeito passivo acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que **NÃO CONSTAM**, até a presente data, pendências em seu nome, relativamente aos débitos administrados pela Secretaria Executiva de Estado da Fazenda, de natureza não tributária, inscritos na Dívida Ativa.

A presente Certidão, emitida nos termos do Decreto n.º 2.473, de 29 de setembro de 2006, e da Instrução Normativa n.º 0019, de 5 de Outubro de 2006, somente produzirá efeitos após a confirmação de sua autenticidade, pela Internet, no Portal de Serviço da Secretaria Executiva de Estado da Fazenda no endereço eletrônico [www.sefa.pa.gov.br](http://www.sefa.pa.gov.br).

**Emitida às:** 13:34:41 do dia 16/07/2026

**Válida até:** 12/01/2027

**Número da Certidão:** 702026081370464-7

**Código de Controle de Autenticidade:** 7A1B3CC2.B829FFA0.BA9040BC.C8C7F4B8

**Observação:**

- Nos termos da legislação pertinente a presente Certidão poderá, independente de notificação prévia, ser cassada quando, dentro do período de validade forem verificadas as hipóteses previstas no art. 9º da Instrução Normativa n.º 0019, de 5 de Outubro de 2006, como também em decorrência da suspensão de medida liminar.

- A cassação da certidão será efetuada de ofício, devendo ser dada a publicidade do fato por meio de consulta pública no endereço eletrônico [www.sefa.pa.gov.br](http://www.sefa.pa.gov.br).

Válida em todo território paraense.

SERVIÇO GRATUITO





PREFEITURA MUNICIPAL DE ANANINDEUA  
SECRETARIA MUNICIPAL DE GESTÃO FAZENDÁRIA - SEGEF  
PROCURADORIA GERAL DO MUNICÍPIO

## CERTIDÃO DE REGULARIDADE FISCAL

Nº: **0001941/2026**

Aos 22 dias do mês de Julho de 2026, após levantamento fiscal, efetuado nos Livros de Registros Fiscais de WANDEMBERG JOSÉ FREITAS DE MORAES, CPF/CNPJ 355.794.122-15, Inscrição Municipal nº , estabelecida no endereço Travessa We-16 Nº 222 Bairro: Cidade Nova - CEP: 67130-440, no município de ANANINDEUA, constatamos Regularidade quanto ao cumprimento das obrigações principais e relativo ao deferimento do credenciamento no Portal da Prefeitura, assim como o recolhimento dos tributos lançados no corrente exercício, até o mês de Julho de 2026, de acordo com o artigo 244 DA LEI COMPLEMENTAR Nº 2.181, DE 28 DE DEZEMBRO DE 2005 (Código Tributário do Município) e artigo 1º, do Decreto Nº 1.112, DE 10 DE MARÇO DE 2023.

Emitida em: **22/07/26 12:42**

Validade: **20/10/2026**

ANANINDEUA (PA), 22 de Julho de 2026

### Observações:

- Certidão sem validade para fins de transferência de imóvel em cartório. Certidão emitida conforme modelo definido no Anexo VII, do Decreto Nº 1.112, DE 10 DE MARÇO DE 2023.
- Esta Certidão foi expedida pela internet, com base no Decreto Nº 1.112, DE 10 DE MARÇO DE 2023.
- A informação do número do CPF/CNPJ acima é de responsabilidade do solicitante da Certidão, devendo a titularidade ser conferida pelo interessado e destinatário.
- Qualquer rasura ou emenda invalidará este documento.
- A autenticidade desta Certidão poderá ser confirmada por meio do QRCode constante neste documento.





Ministério da Fazenda  
Secretaria da Receita Federal do Brasil

Comprovante de Situação Cadastral no CPF

Nº do CPF: **355.794.122-15**

Nome: **WANDEMBERG JOSE FREITAS DE MORAES**

Data de Nascimento: **28/04/1970**

Situação Cadastral: **REGULAR**

Data da Inscrição: **anterior a 10/11/1990**

Digito Verificador: **00**

Comprovante emitido às: **11:38:51** do dia **20/07/2026** (hora e data de Brasília).  
Código de controle do comprovante: **1056.BE97.3917.CD82**



Este documento não substitui o "Comprovante de Inscrição no CPF".

(Modelo aprovado pela IN/RFB nº 1.548, de 13/02/2015.)

ARLINDO  
PENHA DA  
SILVA:509695  
01749

Assinado de forma  
digital por ARLINDO  
PENHA DA  
SILVA:50969501749