

PARECER TÉCNICO

DE AVALIAÇÃO

MERCADOLÓGICA

**SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL**  
**SISTEMA COFECI-CRECI**  
Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECI  
Conselho Regional de Corretores de Imóveis

**CARTÃO ANUAL DE REGULARIDADE E IDENTIDADE PROFISSIONAL**  
Exercício 2022

**MESSIAS JOSÉ LAVAREDA DE OLIVEIRA**  
Corretor de Imóveis

**CRECI-AM 1420**

*Messias José Lavareda de Oliveira*  
Assinatura do Portador

**Validade: 15/04/2023**

APÓS VENCIDO, VÁLIDO SÓ COMO IDENTIDADE CIVIL (LEI 6.206/75)



**Conselho Regional de Corretores de Imóveis**  
**CRECI 18ª Região/AM**

Filiação: RAIMUNDA AMAZONINA LAUREDA DE OLIVEIRA  
ALIPIO DE SOUZA OLIVEIRA

Naturalidade: ITACOATIARA - AM  
RG: 0720690-9 - SESEG-AM

Data de nascimento: 09/03/1966  
CPF: 229.702.232-87  
Data de inscrição no CRECI: 09/12/2002  
Data de expedição: 01/08/2022

Formação Específica:  
TÉCNICO EM TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS

*Paulo C. de Carvalho Mota Júnior*  
PAULO C. DE CARVALHO MOTA JÚNIOR  
Presidente do CRECI

*Maísa Leles Vieira*  
MAISA LELES VIEIRA  
Diretor Secretário

IDENTIDADE CIVIL VÁLIDA EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL (LEI 6.206, 07/05/1975)





## CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS

CRECI 18ª REGIÃO AM

## CERTIDÃO DE REGULARIDADE PESSOA FÍSICA

CERTIDÃO EMITIDA EM:  
23/08/2023 ÀS 11:11:54  
CÓDIGO DE AUTENTICIDADE: **TXXQUC**



ESTA CERTIDÃO É VÁLIDA POR 30 DIAS -&gt; ATÉ 22/09/2023

Certificamos, para os fins que se fizerem necessários, que o(a) Corretor(a) de Imóveis **MESSIAS JOSÉ LAVAREDA DE OLIVEIRA**, encontra-se devidamente inscrito(a) nesta Entidade sob o Nº **1420**, desde **09/12/2002**, ESTANDO COM SEU REGISTRO ATIVO, APTO(A) PARA O EXERCÍCIO DE SUAS ATIVIDADES PROFISSIONAIS NA JURISDIÇÃO DO AMAZONAS conforme faculta a Lei 6.530/78 c/c o Decreto Lei 81.871/78.

Se os dados da Certidão de Regularidade não forem compatíveis com os dados do Corretor(a) de Imóveis, faça uma denúncia em nossa ouvidoria pelo telefone (92)3584-5223 ou pelo nosso site <http://www.creci-am.gov.br>.

**SE NO PERÍODO DE 30 DIAS DE VALIDADE DESTA DOCUMENTO, A PARTIR DA DATA DA SUA EMISSÃO, FOR CONSTATADO POR UM AGENTE FISCAL, DÉBITOS REFERENTES AO NÃO CUMPRIMENTO DE PARCELAMENTOS REALIZADOS, ESTA CERTIDÃO PERDE TOTALMENTE A VALIDADE.**

A certidão detalhada poderá ser solicitada na sede e postos avançados do CRECI 18ª REGIÃO AM.

**SEDE:**  
AVENIDA VIA LÁCTEA, CONJUNTO MORADA DO SOL Nº 82 - ADRIANÓPOLIS - MANAUS - AM - CEP: 69057065

Telefone: (92)3584-5223 Fax:

Paulo C. de Carvalho Mota Junior  
Presidente

## PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

### 1 – SOLICITAÇÃO DO PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO

**ANTONIO ALDO TAVARES DA CRUZ**

### 2 – RESPONSÁVEL PELO PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO

**M J L DE OLIVEIRA**, CNPJ nº 15.802.887/0001-09, Rua Eduardo Ribeiro, nº 2176 B, Bairro Centro, Itacoatiara/AM, neste ato representada pelo seu proprietário **MESSIAS JOSÉ LAVAREDA DE OLIVEIRA**, brasileiro, casado, Corretor de Imóveis devidamente inscritos no **CRECI - Nº 1420 – PF AM/RR – 18ª REGIÃO**, com endereço Residencial à Rua Prudente de Moraes nº 148 Bairro Colônia – ITACOATIARA/AM.

3 **IMÓVEL**: Um (01) lote de terras, situado na Rua Novo do Fomento c/ Rua Isaac Peres, nº 1176, bairro São Jorge, desta cidade, com uma área de sessenta e seis metros e doze centímetros quadrados (66,12m<sup>2</sup>), medindo cinco metros e cinquenta centímetros (5,50) de frente, por onze metros e cinquenta centímetros (11,50) ditos de fundos, limitando-se: ao NORTE, com Paulo Savedra Nunes, por uma linha de onze metros e cinquenta centímetros (11,50); ao LESTE, com Maria do Rosário Tavares da Cruz, por uma linha de seis (6,00) metros; ao SUL, com a Rua Isaac Peres, por uma linha de onze metros e cinquenta centímetros (11,50) e ao OESTE, com a Rua Nova do Fomento, por uma linha de cinco metros e cinquenta centímetros (5,50).

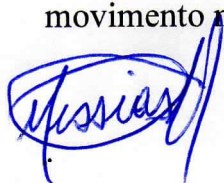
Tem como fins a elaboração deste Parecer Técnico de Avaliação de Mercado para imóvel urbano, determinando o preço da propriedade no mercado local com a finalidade do conhecimento de seu proprietário

### 4 – SITUAÇÃO E LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

Situa-se o Terreno, objetivo deste Parecer Técnico de Avaliação de Mercado de Imóvel Urbano, na Cidade de Itacoatiara, Município no Estado do Amazonas, um (01) imóvel, situado na Rua Novo do Fomento c/ Rua Isaac Peres, nº 1176, bairro São Jorge, na cidade de Itacoatiara.

### 5 – DESCRIÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL

No terreno acima foi edificado um prédio totalizando uma área construída de 66,00m<sup>2</sup>, construído em alvenaria, cobertura em laje de concreto armado convencional, com piso cerâmico e cimento queimado, paredes em tijolos rebocado com cimento, com 01 salão comercial, depósito e banheiro social. O imóvel encontra-se em uma esquina de bastante movimento no bairro.



## 6 – ORIGEM DO IMÓVEL

Registro de Imóveis, registrado sob a matrícula nº 3534 do livro 02, do Registro Geral, Cartório do 2º ofício em nome de **ANTONIO ALDO TAVARES DA CRUZ**.

## 7 – INFRA ESTRUTURA URBANA NA REGIÃO DE LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel está em área com toda infraestrutura urbana e de serviços:

- Luz elétrica
- Rede telefônica privada
- Água encanada
- Internet fibra ótica
- Supermercado
- Farmácia
- Hotéis
- Restaurantes
- Escolas estaduais e particulares
- Faculdades
- Farmácias
- Posto de Saúde
- Igrejas Católicas e Evangélicas
- Delegacia de polícia
- Corpo de Bombeiros
- 2º Batalhão de Polícia Militar
- Lojas de material de construção

## 8 – METODOLOGIA UTILIZADA NA REALIZAÇÃO DESTE PARECER TECNICO DE AVALIAÇÃO DE MERCADO.

Para a confecção do presente Parecer Técnico de Avaliação para Imóvel Urbano, empregou-se o projeto de pesquisa direta de mercado, fundamentada por comparações de ofertas na micro região no entorno da localização do imóvel e sua semelhança com o mesmo, adotando atributos por homogeneização dos dados, o rigor considerando a idoneidade das fontes de informações, sua atualidade para definir o preço para o imóvel, objetivo deste Parecer Técnico de Avaliação.

Este trabalho de realização deste documento, atende as diretrizes da Norma Brasileira NBR 14.653 1/2 e 3 da ABTN e aos requisitos da Lei 6.530 de 12 de maio de 1978, que regulamenta a profissão do Corretor de Imóveis e a resolução número 1066 /2007, do COFECI, que dispõe sobre a competência do Corretor de Imóveis, para a composição e realização de Avaliação Técnica para Valor do Mercado de Imóveis, e suas formas de elaboração.



## 9 – VALOR ENCONTRADO PARA O PREÇO DO IMÓVEL AVALIANDO

Considerando que trata se de um imóvel de uso comercial com uma localização na configuração geográfica privilegiada de uso e aplicação residencial e comercial.

O preço para o imóvel, objetivo da elaboração deste Parecer Técnico de Avaliação para determinar valor do mercado local do imóvel na Cidade de Itacoatiara atual importa em:

**Valor do m<sup>2</sup> do Terreno                    R\$ 800,00 (Oitocentos Reais )**

**Valor do m<sup>2</sup> da área construída não averbada    R\$ 1.900,00 (Hum Mil, Novecentos Reais)**

**Valor do Terreno 66,12m<sup>2</sup> x R\$ 800,00 =    R\$ 52.896,00 (Cinquenta e Dois Mil, Oitocentos e Noventa e Seis Reais)**

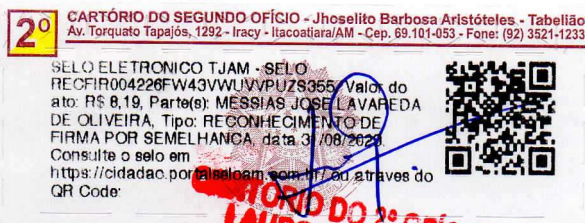
**Área Construída não averbada – 66,12 m<sup>2</sup> x R\$ 1.900,00 = 125.628,00 (Cento e Vinte e Cinco Mil, Seiscentos e Vinte e Oito Reais)**

**Valor Total do Imóvel Avaliado            R\$ 178.524,00 (Cento e Setenta e Oito Mil, Quinhentos e Vinte e Quatro Reais)**



Itacoatiara, AM 31 de Agosto de 2023.

MESSIAS JOSÉ LAVAREDA DE OLIVEIRA  
Creci-1420-PF-18º Região



### ANEXOS:

- Dados da empresa avaliadora
- Dados do avaliador
- Registro de Imóvel
- Fotos do Imóvel

**CARTÓRIO DO 2º OFÍCIO**  
**LAURO GADELHA**  
Escrivão Autorizado



# REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL

## CADASTRO NACIONAL DA PESSOA JURÍDICA

NÚMERO DE INSCRIÇÃO <b>15.802.887/0001-09</b> MATRIZ	COMPROVANTE DE INSCRIÇÃO E DE SITUAÇÃO CADASTRAL	DATA DE ABERTURA <b>11/05/1987</b>
------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------	---------------------------------------

NOME EMPRESARIAL <b>M J L DE OLIVEIRA</b>
----------------------------------------------

TÍTULO DO ESTABELECIMENTO (NOME DE FANTASIA) <b>MESSIAS LAVAREDA IMOVEIS</b>	PORTE <b>ME</b>
---------------------------------------------------------------------------------	--------------------

CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA ATIVIDADE ECONÓMICA PRINCIPAL <b>68.21-8-01 - Corretagem na compra e venda e avaliação de imóveis</b>
--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

CÓDIGO E DESCRIÇÃO DAS ATIVIDADES ECONÓMICAS SECUNDÁRIAS <b>68.10-2-01 - Compra e venda de imóveis próprios</b> <b>68.10-2-02 - Aluguel de imóveis próprios</b> <b>47.44-0-99 - Comércio varejista de materiais de construção em geral</b> <b>43.30-4-99 - Outras obras de acabamento da construção</b> <b>43.99-1-03 - Obras de alvenaria</b>
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

CÓDIGO E DESCRIÇÃO DA NATUREZA JURÍDICA <b>213-5 - Empresário (Individual)</b>
-----------------------------------------------------------------------------------

LOGRADOURO <b>R EDUARDO RIBEIRO</b>	NÚMERO <b>2176</b>	COMPLEMENTO <b>B</b>
----------------------------------------	-----------------------	-------------------------

CEP <b>69.100-081</b>	BAIRRO/DISTRITO <b>CENTRO</b>	MUNICÍPIO <b>ITACOATIARA</b>	UF <b>AM</b>
--------------------------	----------------------------------	---------------------------------	-----------------

ENDEREÇO ELETRÔNICO	TELEFONE <b>(92) 3521-6628</b>
---------------------	-----------------------------------

ENTE FEDERATIVO RESPONSÁVEL (EFR) *****
--------------------------------------------

SITUAÇÃO CADASTRAL <b>ATIVA</b>	DATA DA SITUAÇÃO CADASTRAL <b>18/08/2021</b>
------------------------------------	-------------------------------------------------

MOTIVO DE SITUAÇÃO CADASTRAL
------------------------------

SITUAÇÃO ESPECIAL *****	DATA DA SITUAÇÃO ESPECIAL *****
----------------------------	------------------------------------

Aprovado pela Instrução Normativa RFB nº 1.863, de 27 de dezembro de 2018.

Emitido no dia **05/10/2021** às **17:52:36** (data e hora de Brasília).

Página: 1/1