

Ofício nº 151/2022 - Diretoria Administrativa/Loc. - SEMED

Parauapebas-PA, 24 de fevereiro de 2022.

Ao Escritório Imobiliário INOVAR IMÓVEIS EIRELI
Rua A-15, Quadra 33, Lote 02 – Cidade Jardim
Parauapebas-Pará

Assunto: Avaliação imobiliária.

Solicitamos avaliação mercadológica para locação do imóvel na Avenida Juscelino Kubistchek, nº 143, Bairro Rio Verde, deste município, para funcionamento do CENTRO DE INOVAÇÃO E TECNOLOGIAS EDUCACIONAIS, que atenderá o Sistema Municipal de Ensino desta Secretaria de Educação.

Aguardamos com brevidade.

Atenciosamente,


José Leal Nunes
Secretaria Municipal de Educação
CCE - 1ª Direção nº 013/2021
SEMED

INOVAR IMÓVEIS EIRELI
Lucimar Ribeiro
Corretora e Avaliadora
CRECI 8431 / CNAI 28092

24/02/2022

PARECER DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA/COMERCIAL



01 - INTRODUÇÃO:

VISA O PRESENTE PARECER, ATENDENDO A SOLICITAÇÃO DA SEMED, AVALIAR O IMÓVEL ABAIXO DESCRITO E CARACTERIZADO, LOCALIZADO NESTA CIDADE, O QUAL TEM POR FINALIDADE A ATUALIZAÇÃO PATRIMONIAL DE VALORES DE MERCADO IMOBILIÁRIO NESTA DATA.

ESTE PARECER DE AVALIAÇÃO ATENDE A TODOS OS REQUISITOS DA LEI 6.530/78, QUE REGULAMENTA A PROFISSÃO DE CORRETORES DE IMÓVEIS, E A RESOLUÇÃO Nº 957/2006 E 1.066/2007 DO COFECI - CONSELHO FEDERAL DOS CORRETORES DE IMÓVEIS.

02 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

O REFERIDO IMÓVEL ESTÁ LOCALIZADO NA AVENIDA JUSCELINO KUBITSCHEK Nº 143
BARRIO: RIO VERDE, PARAUAPEBAS- PA.

IMÓVEL AVALIADO DISPÕE DE:

- 300M² ÁREA TOTAL,
- 698,88M² ÁREA CONSTRUÍDA,

- CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:
- TÉRREO: SÃO 13 SALAS, 03 BANHEIROS, SENDO UM ADAPTADO PARA CADEIRANTES, E UMA ÁREA LIVRE PARA CIRCULAÇÃO.
- 01 PAVIMENTO: SÃO 07 SALAS, 03 BANHEIROS E UM CORREDOR DE CIRCULAÇÃO.
- 02 PAVIMENTO: SÃO 02 BANHEIROS E UM SALÃO AMPLO.

SERVIÇOS PÚBLICOS DISPONÍVEIS:

- (X) ÁGUA (X) TRANSPORTE COLETIVO (X) TELEFONE (X) LUZ
- (X) PAVIMENTAÇÃO (X) ILUMINAÇÃO PÚBLICA () GÁS () ESGOTO.

03 - FINALIDADE DO PARECER:

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS PARA PESQUISA MERCADOLÓGICA DE VALOR DE LOCAÇÃO.

- SOLICITANTE:

PREFEITURA MUNICIPAL DE PARAUAPEBAS, ATRAVÉS DA SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO - SEMED

05 - PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL:

MARIA DO SOCORRO LIMA

CPF: 766.126.942-20

06 - AVALIADOR:

INOVAR IMÓVEIS EIRELI
Lucimar Ribeiro
Corretora e Avaliadora
CRECI 8431 / CNAI 28092

34.501.795/0001-33
ESCRITÓRIO IMOBILIÁRIO
INOVAR IMÓVEIS EIRELI
Rua: A 15, S/Nº. Qd 33, Lt 02
Bairro: Cidade Jardim
CEP: 68.515-000 - PARAUAPEBAS PA

Escritório



Locação, Vendas, Avaliação, Regularização de imóveis,
Financiamento Habitacional e Administração.

CRECI 008431 (94) 99234-6568 99291-2671

Thaymara Lopes - Rubrica 04/02/2020



LUCIMAR RIBEIRO AMARANTE, BRASILEIRA NATURAL DE ANANAS-TO, NASCIDA EM 13/05/1980, CORRETORA DE IMÓVEIS, INSCRITA NO CRECI DA 12ª REGIAO SOB O REGISTRO N° 8431, PORTADORA DO RG DE N° 3908017, PC/PA E CPF N° 002.019.331-95, RESIDENTE DOMICILIADA NA RUA ITABIRA N° 41, BAIRRO: APOENA PARAUAPEBAS/PA, CEP: 68.515-000.

07 - PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA DE IMÓVEIS:

ESTE PARECER ESTÁ EM CONFORMIDADE COM O DISPOSTO NO ART. 3º DA LEI 6.530, DE 12 DE MAIO DE 1978 (D.O.U. DE 15/05/1978), QUE REGULAMENTA A PROFISSÃO DE CORRETOR DE IMÓVEIS, E COM AS RESOLUÇÕES DO CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS (COFECI) N°S 957, DE 22 DE MAIO DE 2006 (D.O.U. DE 26/06/2006), E 1.066, DE 22 DE NOVEMBRO DE 2007 (D.O.U. DE 29/11/2007), QUE DISPÕEM SOBRE A COMPETÊNCIA DO CORRETOR DE IMÓVEIS PARA A ELABORAÇÃO DE PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA E REGULAMENTAM A SUA FORMA DE ELABORAÇÃO.

08 - CONSIDERAÇÕES DA SETORIZAÇÃO:

O IMÓVEL LOCALIZA-SE EM BAIRRO TRADICIONAL DE NOSSA CIDADE, CONSTRUÍDO ESSENCIALMENTE DE CASAS E SOBRADOS E IMÓVEIS COMERCIAIS. ATUALMENTE NOS BAIRROS UMA TENDÊNCIA DO MERCADO IMOBILIÁRIO NA CONSTRUÇÃO DE CASAS, SOBRADOS E IMÓVEIS COMERCIAIS.

A ÁREA ONDE ESTÁ LOCALIZADO O IMÓVEL APRESENTA UM CRESCIMENTO CONSTANTE NA VALORIZAÇÃO DE SEUS IMÓVEIS, SE COMPARADOS COM OS IMÓVEIS DOS BAIRROS MAIS VALORIZADOS DA CIDADE.

O IMÓVEL AVALIADO DEVIDO A SUA LOCALIZAÇÃO REPRESENTA UMA BOA PERSPECTIVA DE COMERCIALIZAÇÃO ESPECIALMENTE PARA CLIENTES QUE DESEJAM MORAR EM UMA RUA COM CARACTERÍSTICAS ESSENCIALMENTE RESIDENCIAIS E COMERCIAIS, BOA ARBORIZAÇÃO E SEGURANÇA.

09 - DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO:

PARA DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL FOI UTILIZADO O MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO, QUE PERMITE A DETERMINAÇÃO DO VALOR LEVANDO EM CONSIDERAÇÃO AS DIVERSAS TENDÊNCIAS E FLUTUAÇÕES DO MERCADO IMOBILIÁRIO, NORMALMENTE DIFERENTES DAS FLUTUAÇÕES E TENDÊNCIAS DE OUTROS RAMOS DA ECONOMIA, SENDO POR ISSO O MAIS RECOMENDADO E UTILIZADO PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS.

A DETERMINAÇÃO DO VALOR DO IMÓVEL AVALIADO RESULTA DA COMPARAÇÃO DESTA COM OUTROS DE NATUREZA E CARACTERÍSTICAS INTRÍSECAS E EXTRÍSECAS SEMELHANTES, A PARTIR DE DADOS PESQUISADOS NO MERCADO. AS CARACTERÍSTICAS E OS ATRIBUTOS DOS DADOS OBTIDOS SÃO PONDERADOS POR MEIO DE TÉCNICAS DE HOMOGENEIZAÇÃO NORMATIZADAS.

DESTA FORMA, CONCLUI-SE QUE O IMÓVEL AVALIADO CONFORME COTAÇÃO DE MERCADO IMOBILIÁRIO NA CIDADE DE PARAUAPEBAS, ESTADO DO PARÁ, É NO VALOR MENSAL ATUAL DE R\$ 20.000,000 (VINTE MIL REAIS).

10 - VISTORIA DO IMÓVEL:

34.501.795/0001-33
ESCRITÓRIO IMOBILIÁRIO
INOVAR IMÓVEIS EIRELI
Rua: A 15, S/Nº. Qd 33, Lt 02
Bairro: Cidade Jardim
CEP: 68.515-000 - PARAUAPEBAS PA

INOVAR IMÓVEIS EIRELI
Lucimar Ribeiro
Corretora e Avaliadora
CRECI 8431 / CNAI 28092

Escritório

INOVAR
Imóveis

Locação, Vendas, Avaliação, Regularização de imóveis,
Financiamento Habitacional e Administração.



A VISTORIA FOI REALIZADA NO DIA 24 DE FEVEREIRO DE 2022.

11 -VALIDADE DA PROPOSTA:

A REFERIDA AVALIAÇÃO IMOLIARIA, TEM VALIDADE DE 90 (NOVENTA DIAS), A CONTAR DA DATA DA SUA EMISSÃO.

12- DADOS DO CORRETOR DE IMÓVEIS / AVALIADOR:

NOME: LUCIMAR RIBEIRO AMARANTE.

ENDEREÇO: ITABIRA Nº 41, BAIRRO: APOENA, PARAUAPEBAS/PA, CEP: 68.515-000.

QUALIFICAÇÃO: CORRETORA E AVALIADORA DE IMÓVEIS.

CRECI: 008431-12ª REGIÃO-PA.

FORMAÇÃO PROFISSIONAL: CORRETORA E AVALIADORA DE IMÓVEIS-PA/AP.

EXPERIÊNCIA PROFISSIONAL: CONSULTOR DE VENDAS, PROPRIETÁRIA DA IMOBILIÁRIA ONDE EXERCE O CARGO DE DIRETORA GERAL.

TELEFONES: (94) 99234-6568 (94) 99291-2671

E-MAIL: INOVARIMOVEIS8431@GMAIL.COM

13 - ENCERRAMENTO:

PRESENTE PARECER DE AVALIAÇÃO É COMPOSTO DE 03 PÁGINAS, TODAS DE UM LADO SÓ, BRICADAS PELO AVALIADOR, QUE SUBSCREVE ESTA ÚLTIMA.

PARAUAPEBAS-PA, 04 DE MARÇO DE 2022.

Lucimar Ribeiro Amarante

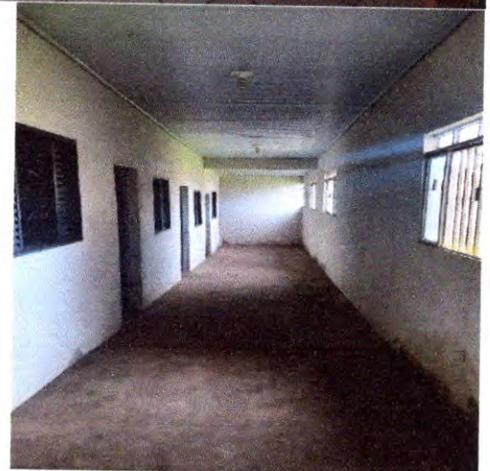
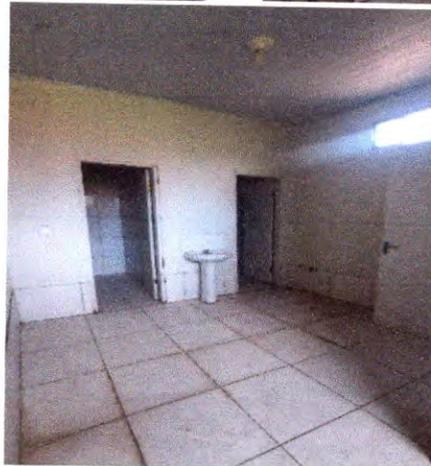
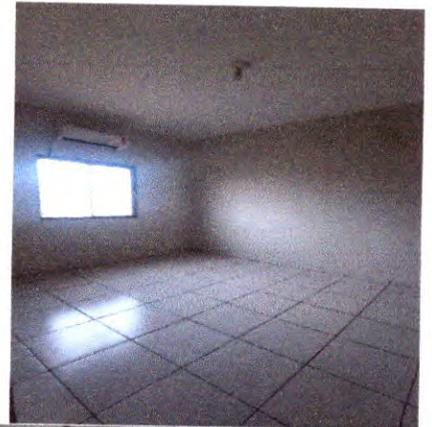
INOVAR IMOVEIS EIRELI
Lucimar Ribeiro
Corretora e Avaliadora
CRECI 8431 / CNAI 28092

CORRETOR/AVALIADOR DE IMÓVEIS

34.501.795/0001-33
ESCRITÓRIO IMOBILIÁRIO
INOVAR IMÓVEIS EIRELI
Rua: A 15, S/Nº. Qd 33, Lt 02
Bairro: Cidade Jardim
CEP: 68.515-000 - PARAUAPEBAS PA

Escritório
INOVAR
Imóveis
Locação, Vendas, Avaliação, Regularização de imóveis,
Financiamento Habitacional e Administração.

14- FOTOS:



INOVAR IMÓVEIS EIRELI
 Lucimar Ribeiro
 Corretora e Avaliadora
 CRECI 8431 / CNAI 28092

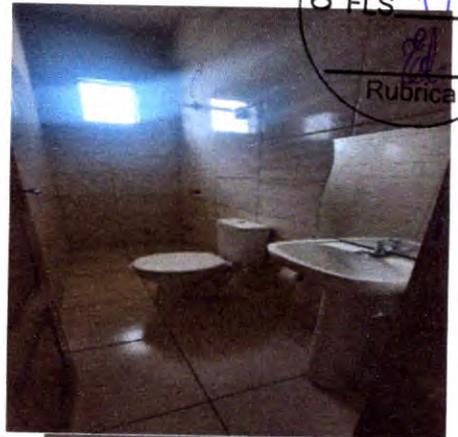
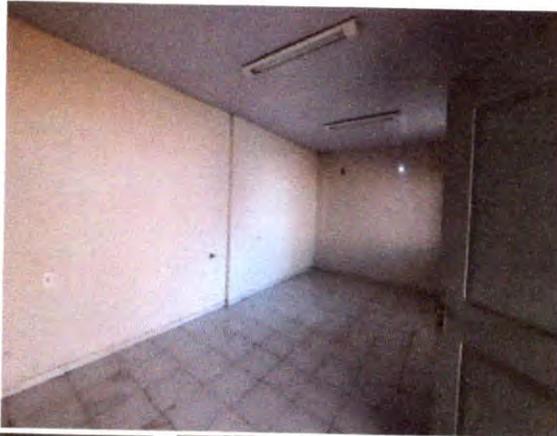
34.501.795/0001-33
 ESCRITÓRIO IMOBILIÁRIO
 INOVAR IMÓVEIS EIRELI
 Rua: A 15, S/Nº, Qd 33, Lt 02
 Bairro: Cidade Jardim
 CEP: 68.515-000 - PARAUAPEBAS - PA

Escritório



Locação, Vendas, Avaliação, Regularização de imóveis,
 Financiamento Habitacional e Administração.

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
FLS. 14
Rubrica



34.501.795/0001-33
ESCRITÓRIO IMOBILIÁRIO
INOVAR IMÓVEIS EIRELI
Rua: A 15, S/Nº. Qd 33, Lt 02
Bairro: Cidade Jardim
CEP: 68.515-000 - PARAUPEBAS - PA

INOVAR IMÓVEIS EIRELI
Lucimar Ribeiro
Corretora e Avaliadora
CRECI 8431 / CNAI 28092

Escritório

INOVAR
Imóveis



Locação, Vendas, Avaliação, Regularização de imóveis,
Financiamento Habitacional e Administração.

CRECI 008431 (94) 99234-6568 WhatsApp 99291-2671



LUCIMAR RIBEIRO AMARANTE
CRECI-PA 8431

ANUIDADE
EM DIA

RECADASTRAMENTO
EM DIA



AVALIADOR IMOBILIÁRIO
CNAI 28092



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

LUCIMAR RIBEIRO AMARANTE
Corretora de Imóveis

CRECI-PA/AP 8431
CNAI 28092



Validade: **15/04/2022**

Assinatura do Portador

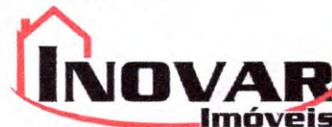
APÓS VENCIDO, VÁLIDO SÓ COMO IDENTIDADE CIVIL (LEI 6.206/75)


Thaynara Lopes dos S. Castro
Aux. Adm./ SEMED
Mat. 5366

CONFERE COM ORIGINAL

INOVAR IMOVEIS EIRELI
Lucimar Ribeiro
Corretora e Avaliadora
CRECI 8431 / CNAI 28092

Escritório



Locação, Vendas, Avaliação, Regularização de imóveis,
Financiamento Habitacional e Administração.

Ofício nº 153/2022 - Diretoria Administrativa/Loc. - SEMED

Parauapebas-PA, 24 de fevereiro de 2022.

Ao Sr. ANDREW RODRIGUES DE MELO
Avenida dos Ipês, QD 31 LT 07 – Cidade Jardim
Parauapebas-Pará

Assunto: Avaliação imobiliária.

Solicitamos avaliação mercadológica para locação do imóvel na Avenida Juscelino Kubistchek, nº 143, Bairro Rio Verde, deste município, para funcionamento do CENTRO DE INOVAÇÃO E TECNOLOGIAS EDUCACIONAIS, que atenderá o Sistema Municipal de Ensino desta Secretaria de Educação.

Aguardamos com brevidade.

Atenciosamente,


José Leal Nunes
Secretário Municipal de Educação
CCE - 1ª Direção nº 013/2021
SEMED

RELEMBRO em 24/02/2022
ANDREW R. DE MELO

PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA - PTAM

1 – IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE: Maria do Socorro Lima, CPF:
766.126.942-20



1.1 – FINALIDADE DESTE PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA:

A finalidade do presente parecer é a determinação do valor de mercado do imóvel avaliando para fins de LOCAÇÃO.

Entende-se como valor de mercado o valor de um bem, em determinada data, numa situação em que, quem o deseja vender ou locar e quem eventualmente deseja comprar ou alugar esteja ciente de suas características e possibilidades de uso, realizem a negociação, sem que estejam compelidos à isto.

Este parecer está em conformidade com o disposto no art. 3º da Lei 6.530, de 12 de maio de 1978 (D.O.U. de 15/05/1978), que regulamenta a profissão de Corretor de Imóveis, bem como com a Resolução COFECI 1066/2007 e Ato Normativo 001/2011-COFECI.

2 - IMÓVEL AVALIANDO

O imóvel avaliando, está localizado na PA Av. JK , nº 143, Quadra 114, Lote 143 – Bairro Rio Verde – Parauapebas-PA

3 - VISTORIA

A vistoria do imóvel avaliando foi realizada no dia 03 de Março de 2022 na presença do Sr. Joel

4 – IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL OBJETO DESTE PARECER TÉCNICO

Trata-se de um Prédio com fins comercial / institucional com área de 698,88m² de área construída, com 13 salas, 03 sanitários, sendo 01 sanitário para cadeirante, 01 lavabo, e uma copa, no 1º pavimento 07 salas, 03 sanitários, 02 copas e corredor, 2º pavimento um salão de eventos/reunião e 02 sanitários.

Acabamento interno: na parte térrea do prédio temos acabamento mesclado, parte da parte da parte térrea esta em piso tipo porcelanato/ parte em cerâmica e parte e piso queimado/ parte do forro em gesso e parte em PVC, portas de madeira, bancada da copa em granito, janelas de vidro e janelas veneziana e a pintura esta em bom estado de conservação.

No segundo pavimento, piso em cerâmica, forro na laje, portas de madeira e janelas venezianas com vidro e grade, pintura em bom estado de conservação,

No segundo pavimento, piso em cerâmica, e janelas venezianas com vidro e grade, pintura em bom estado de conservação, não tem forro.

Thaymara Lopes - Decidido 04/03/22



5 – CONTEXTO URBANO:

5.1 – CARACTERÍSTICAS DO LOGRADOURO DE SITUAÇÃO:

A av. JK onde está situado o imóvel é de mão única, asfaltada, em bom estado de conservação pelo Poder Público, a região é abastecida de água encanada, energia elétrica, drenagem de águas pluviais, iluminação pública, meio fio, calçada.

5.2 – ZONEAMENTO E VIZINHANÇA:

O imóvel avaliando está localizado numa região cuja vocação é predominantemente comercial, composta por supermercados, autoescola, padaria, banco, posto de saúde, clínica, escola municipal, próximo ao centro comercial do bairro rio verde, entre outros.

6 - ANÁLISE MERCADOLÓGICA

O mercado imobiliário da cidade de Parauapebas esta muito aquecido, os valores dos imóveis têm subido de forma exponencial nos últimos meses “tanto pra locação quanto pra aquisição”, tendo em vista que a nossa economia gira em torno do extrativismo mineral, um dos principais setores da economia Brasileira que tem um grande peso na balança comercial e no PIB da nossa nação, novos projetos tem oxigenado nossa economia novamente, o que remete a mais investimento da VALE e demais empresas contratadas em nosso comercio local, dentre outros empreendimentos que se instalaram em nosso município há pouco tempo, podemos citar também a construção de duas novas unidades de Atacadão (Açaí e a segunda unida do Mix Mateus, Hipersenna do cidade jardim), e também as obras publicas, tais como o Prosap e reestruturação do viaduto para uma rotatória. Por isso é notório os sinais de recuperação no cenário imobiliário.

Segundo a Agencia Brasil o IGPM acumulado nos últimos 12 meses foi de + 17,78 %, o que sinaliza o reaquecimento do mercado imobiliário no Brasil e em especial em Parauapebas, mesmo com a advento da Covid-19, muitas pessoas tem chegado no município para trabalhar, sinal disto são as constantes contratações da maior empresa do Município, e a escassez, e imóveis residenciais para locar. Já na parte de aquisição de imóveis residenciais, as construtoras não estão tendo imóveis a pronto entrega, outro indicador do real aquecimento do mercado..

7 - METODOLOGIAS UTILIZADA

Para a realização do presente trabalho utilizou-se o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, que permite a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, sendo por isso o mais recomendado e utilizado para a avaliação de imóveis.

Neste método, a determinação do valor para locação do imóvel avaliando resulta da comparação deste com outros de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, a partir de dados pesquisados no mercado. As características e os atributos dos dados obtidos são ponderados por meio de técnicas de homogeneização normatizadas.

Assim, o valor de mercado do imóvel avaliando para LOCAÇÃO é de: R\$ 22.000,00. (vinte e dois mil reais)



CONCLUSÃO

Com base em pesquisa de imóveis de natureza e características intrínsecas e extrínsecas semelhantes, utilizando o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado**, ponderando as características e os atributos dos dados obtidos por meio de técnicas de homogeneização normatizadas que permitem a determinação do valor levando em consideração as diversas tendências e flutuações do Mercado Imobiliário, normalmente diferentes das flutuações e tendências de outros ramos da economia, conclui-se que o **Valor de Mercado do imóvel objeto deste Parecer é de R\$ 22.000,00. (vinte e dois mil reais)**, admitindo-se uma variação de até 5% (cinco por cento), em torno do valor, para mais ou para menos.

BREVE CURRÍCULO DO AVALIADOR:

A Coordenação deste trabalho e a visita do imóvel foram realizadas pelo Perito Avaliador Andrew Rodrigues de Melo, corretor de imóveis inscrito no Conselho Regional de Imóveis da 12ª Região sob o número 5978 desde abril de 2011.

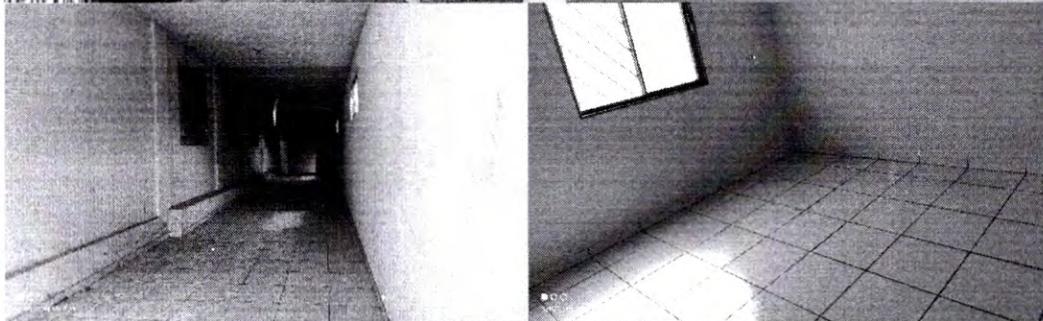
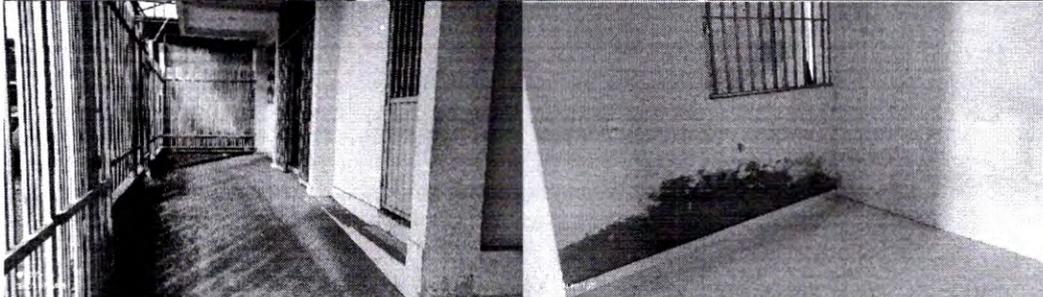
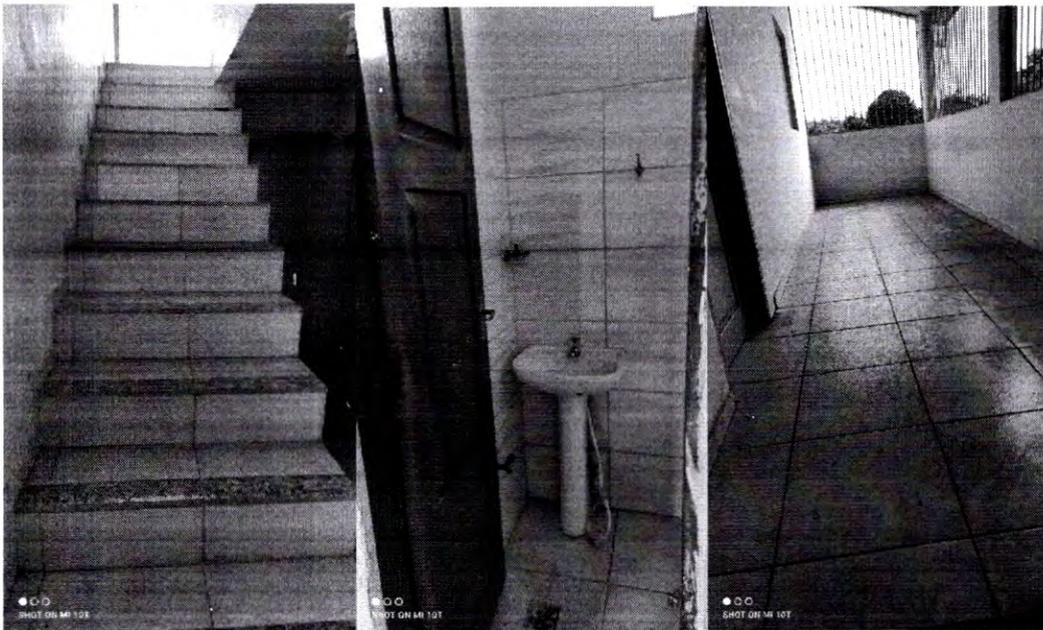
Acrescenta-se ainda, atendendo ao que dispõe o inciso VI do art. 5º da Resolução COFECI nº 1066/2007, combinada com o Ato Normativo nº 001/08 – COFECI, que o Perito Avaliador é brasileiro, casado, residente e domiciliado na Rua G10 QD 31G LT 31/32, formado em Gestão Empresarial, pela Universidade Da Amazônia, e portador do Título de Técnico em Transações Imobiliárias, através da Instituição CETREP, sócio da Aurora Negócios Imobiliários, em Parauapebas/PA, o qual já realizou diversos cursos de aperfeiçoamento profissional.

Parauapebas, 04 de março de 2022.

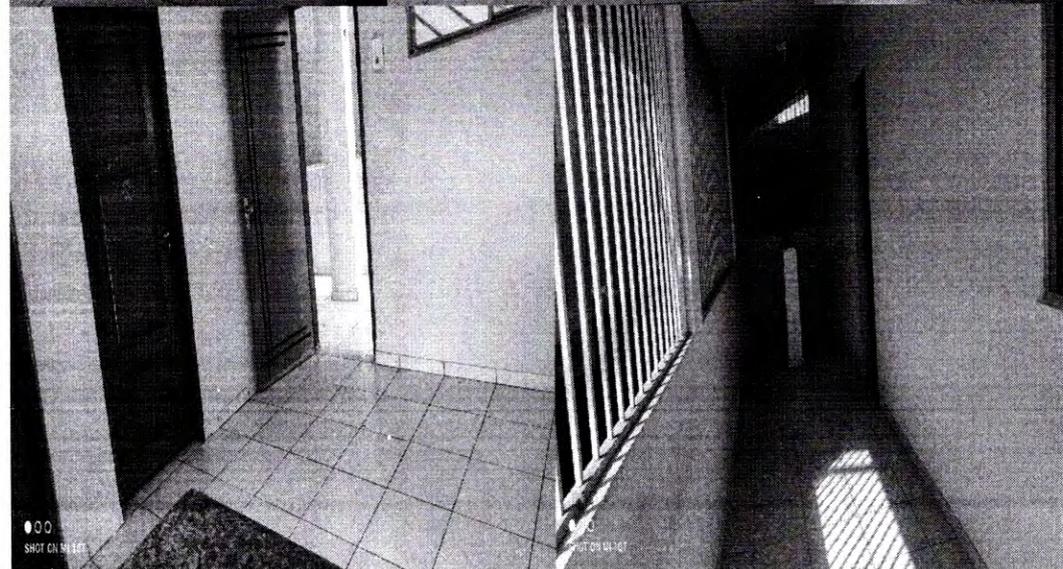
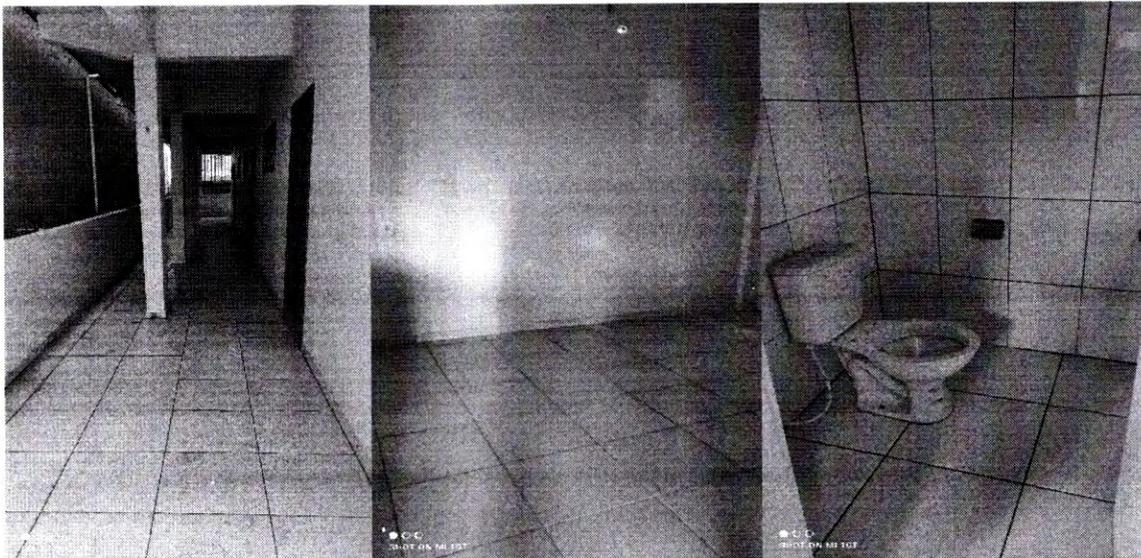

Nome do Corretor: Andrew Rodrigues de Melo

Número do CRECI: 5979 PA/AP 12ª Região

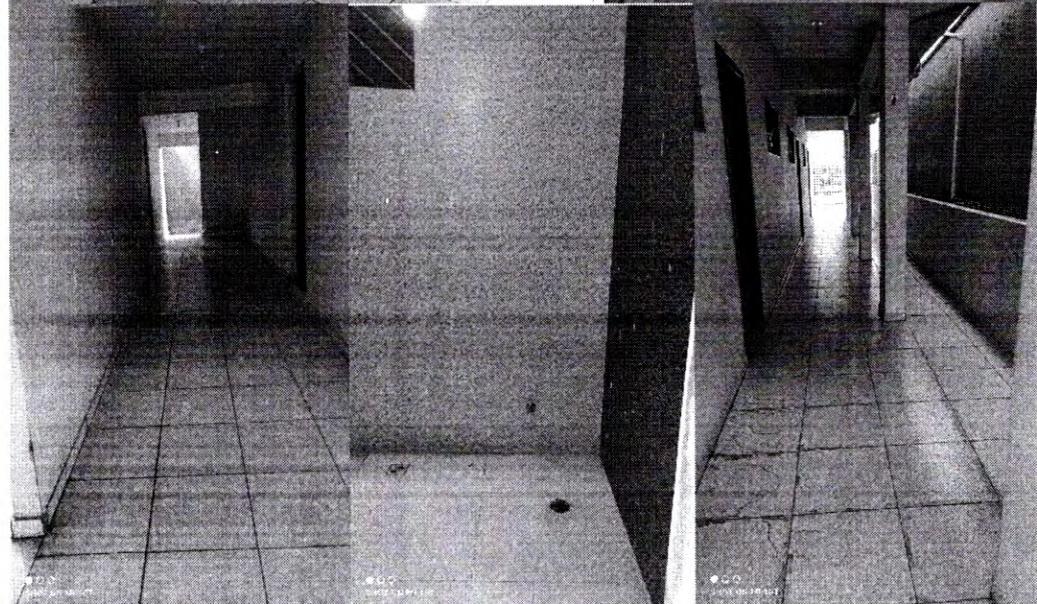
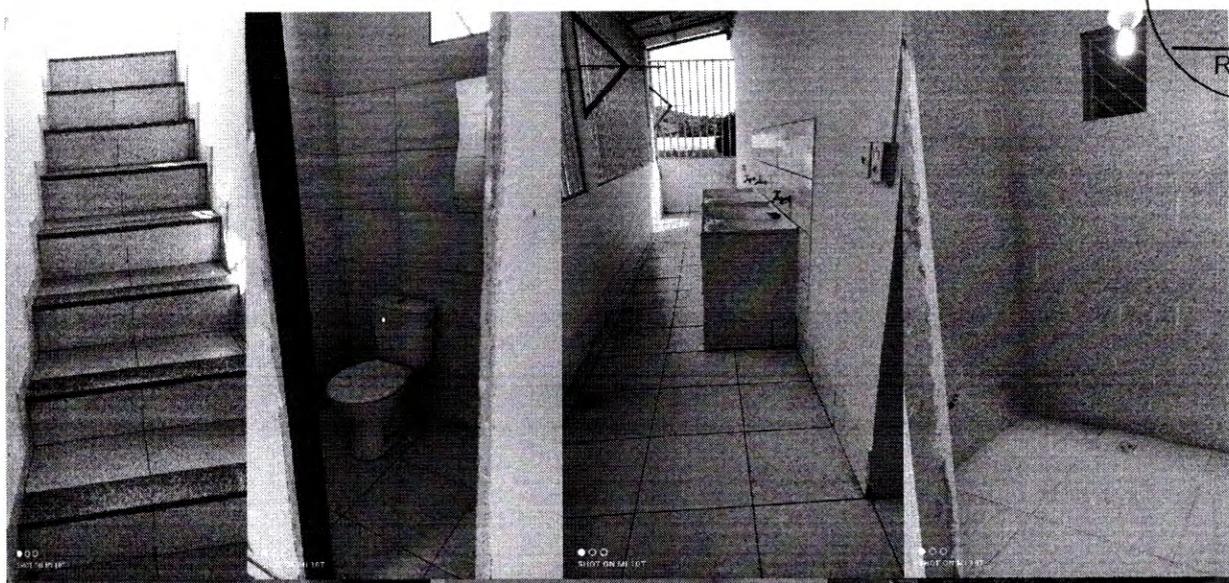
Número de Inscrição CNAI 014649



[Handwritten signature]



[Handwritten signature]



A blue handwritten mark or signature located at the bottom right of the page.



A handwritten signature in blue ink, located at the bottom right of the page. The signature is stylized and appears to be a single continuous stroke.



PROJETO ARQUITETÔNICO



CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS 12ª REGIÃO / PA-AP

CRECI 12ª REGIÃO / PA-AP

CERTIDÃO DE REGULARIDADE PESSOA FÍSICA

IMPRIMIR

CERTIDÃO EMITIDA EM:

06/01/2022 ÀS 16:18:30

CÓDIGO DE AUTENTICIDADE: 64VTW5



ESTA CERTIDÃO É VÁLIDA POR 30 DIAS -> ATÉ 05/02/2022

Certificamos, para os fins que se fizerem necessários, que o(a) Corretor(a) de Imóveis **ANDREW RODRIGUES DE MELO** - registrado com o nome fantasia: **ANDREW IMÓVEIS**, encontra-se devidamente inscrito(a) nesta Entidade sob o Nº **5978**, desde **18/04/2011**, ESTANDO COM SEU REGISTRO ATIVO, APTO(A) PARA O EXERCÍCIO DE SUAS ATIVIDADES PROFISSIONAIS NA JURISDIÇÃO DO PARÁ / AMAPÁ 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 (91)3344-4644 ou pelo nosso site <http://www.creci-pa.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 12ª REGIÃO / PA-AP.

SEDE:

TRV. TIMBÓ Nº 2744 - MARCO - BELÉM - PA - CEP: 66095750

one: (91)3344-4644 Fax: (91)3344-4616

INSCRITO NO CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES (CNAI) EM 05/05/2015 SOB NÚMERO: 14649



SERVIÇO PÚBLICO FEDERAL
SISTEMA COFECRECI
Conselho Federal de Corretores de Imóveis - COFECRECI
Conselho Regional de Corretores de Imóveis

CARTÃO ANUAL DE REGULARIDADE E IDENTIDADE PROFISSIONAL
Exercício 2021
ANDREW RODRIGUES DE MELO
Corretor de Imóveis

CRECI-PA/AP 5978
CNAI 14649

Assinatura do Portador
APOS VENCIDO - VALIDO SO COMO IDENTIDADE CIVIL (Lei 6.206/75)

Validade: **15/04/2022**



Conselho Regional de Corretores de Imóveis
CRECI 12º Região/PA/AP

Ficha: **VALDIVINO RODRIGUES DE MELO**
Natura: **MARIA CLÉUSA DE MELO**

RG: **4087674/PC/PA**
CPF: **711.399.072-04**

Data de Nascimento: **11/04/1984**
Data Inscrição CRECI: **18/04/2011**
Data de Expedição: **22/03/2021**

Técnico em Transações Imobiliárias

JACI MONTEIRO COLARES
Presidente do CRECI 12º Região - PA/AP

CARLOS MAGNO DOS SANTOS
Diretor Secretário do CRECI

1ª VIA - IDENTIDADE CIVIL VALIDA EM TODO TERRITÓRIO NACIONAL (Lei nº 6.206 07/05/1975)



Ofício nº 152/2022 - Diretoria Administrativa/Loc. - SEMED

Parauapebas-PA, 24 de fevereiro de 2022.

Ao Sr. GUIMARÃES BORGES DA SILVA
Avenida dos Ipês, QD 92 – G, LT 24, Bairro Cidade Jardim
Parauapebas-Pará

Assunto: Avaliação imobiliária.

Solicitamos avaliação mercadológica para locação do imóvel na Avenida Juscelino Kubistchek, nº 143, Bairro Rio Verde, deste município, para funcionamento do CENTRO DE INOVAÇÃO E TECNOLOGIAS EDUCACIONAIS, que atenderá o Sistema Municipal de Ensino desta Secretaria de Educação.

Aguardamos com brevidade.

Atenciosamente,


JoséIVAL Nunes
Secretaria Municipal de Educação
CCE - 1º Setor nº 013/2021
SEMED

Recebido em 24-02-22
LUBIA



PARECER TÉCNICO
DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

DE ACORDO COM A INSPEÇÃO EFETUADA NO LOCAL EM 03/03/2022, SEGUEM AS CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS DO OBJETO DA AVALIAÇÃO SÃO AS SEGUINTE:

LOCALIZAÇÃO

IMÓVEL AVALIADO: Av. JK, Nº 143, QUADRA 114, LOTE 143 – BAIRRO RIO VERDE – PARAUAPEBAS-PA

SOLICITANTE: SEMED

FINALIDADE DO PARECER: DETERMINAÇÃO DO VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL, PARA FINS DE LOCAÇÃO.

INTERESSADO: MARIA DO SOCORRO LIMA, CPF: 766.126.942-20.

CORRETOR/AVALIADOR: GUIMARAES BORGES DA SILVA, CRECI: 6859 CNAI:14810 PA/AP.
ENDEREÇO: AVENIDA DOS IPÊS, QD 92 -G LOTES 24
BAIRRO: CIDADE JARDIM.

TIPO DE IMÓVEL	COMERCIAL
PROPRIETARIO	MARIA DO SOCORRO LIMA CPF: 766.126.942-20.
ENDEREÇO	Av. JK, Nº 143, QUADRA 114, LOTE 143.
BAIRRO	RIO VERDE
MUNICIPIO	PARAUPEBAS
ESTADO	PARÁ.

CARACTERÍSTICAS DA REGIÃO

CONTEXTO URBANO	BAIRRO DOTADO DE INFRAESTRUTURA COMPLETA, POSSUINDO ENERGIA ELÉTRICA, ILUMINAÇÃO PÚBLICA, SARJETAS, GALERIAS PLUVIAIS, RUA PAVIMENTADA, ÁGUA, PRÓXIMO A CLINICA SANTA TERESINHA, ESCOLA MUNICIPAL, COMPLEXO ESPORTIVO, SUPERMERCADOS, BANCO, E DO CENTRO COMERCIAL DO BAIRRO RIO VERDE, POSTO DE COMBUSTÍVEIS E PRAÇA, POSTO DE SAÚDE,
------------------------	--

PARAUPEBAS/PA

(Handwritten signature)

Thaynara Lopes
Recebido 03/03/2022



	PADARIAS, ENTRE OUTROS.
INTENSIDADE DE TRÁFEGO:	ALTA
LOCALIZAÇÃO:	ÓTIMA LOCALIZAÇÃO, CENTRALIZADO NO BAIRRO.

ACABAMENTOS INTERNOS:

PISO	PISO MISTO, PARTE DO PISO: CONCRETO PÓLIDO, PARTE DO PISO: CERAMICO
PINTURA	() REGULAR (X)BOM () EXECELENTE
PARTE ELETRICA	() REGULAR (X)BOM () EXECELENTE
FORRO	PARTE DO FORRO EM FORRO DE GESSO E PARTE EM PVC
PORTAS	MADEIRA
JANELAS	VIDRO BLINDEX/ E VENEZIANAS DE VIDRO COM GRADES.
PADRÃO CONSTRUTIVO	MÉDIO
ESTADO DE CONSERVAÇÃO	EM BOM ESTADO DE CONSERVAÇÃO

CONSIDERAÇÕES

PARA EFEITO DESTA AVALIAÇÃO FOI CONSIDERADA A ÁREA DE TERRENO COMO SENDO A APRESENTADA NA DOCUMENTAÇÃO, O É BEM LIVRE DE HIPOTECAS, ARRESTOS, USUFRUTOS, PENHORES, PASSIVOS AMBIENTAIS OU QUALQUER ÔNUS OU PROBLEMAS QUE PREJUDIQUEM O SEU USO OU COMERCIALIZAÇÃO. INFORMAÇÕES DAS QUAIS FORAM INFORMADAS, SÃO DE RESPONSABILIDADE DO PROPRIETÁRIO/SOLICITANTE DO IMÓVEL AVALIADO.

ESTE PARECER ESTÁ EM CONFORMIDADE COM O DISPOSTO NO ART. 3º DA LEI 6.530, DE 12 DE MAIO DE 1978 (D.O.U. DE 15/05/1978), QUE REGULAMENTA A PROFISSÃO DE CORRETOR DE IMÓVEIS, E COM AS RESOLUÇÕES DO CONSELHO FEDERAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS (COFECI) NºS 957, DE 22 DE MAIO DE 2006 (D.O.U. DE 26/06/2006), E 1.066, DE 22 DE NOVEMBRO DE 2007 (D.O.U. DE 29/11/2007), QUE DISPÕEM SOBRE A COMPETÊNCIA DO CORRETOR DE IMÓVEIS PARA A ELABORAÇÃO DE PARECER TÉCNICO DE AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA E REGULAMENTAM A SUA FORMA DE ELABORAÇÃO.

▪ **CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:**

PRÉDIO COMERCIAL AMPLO COM ÁREA DE 698,88M² DE ÁREA CONSTRUÍDA, PAVIMENTO TÉRREO FRENTE FECHADA EM GRADE, CORREDOR, 13 SALAS, 03 SANITÁRIOS, SENDO 01 SANITÁRIO PARA CADEIRANTE, 01 LAVABO, E UMA COPA, NO 1º PAVIMENTO 07 SALAS, 03 SANITÁRIOS, 02 COPAS E CORREDOR, 2º PAVIMENTO UM SALÃO DE EVENTOS/REUNIÃO E 02 SANITÁRIOS.

ANEXO A ESTE PARECER, IRÁ LAUDO FOTOGRAFICO

TOTALIZANDO O VALOR DO IMÓVEL A R\$ 24.500,00



TOTALIZANDO O VALOR DO IMÓVEL A R\$ 24.500,00

CONCLUSÃO

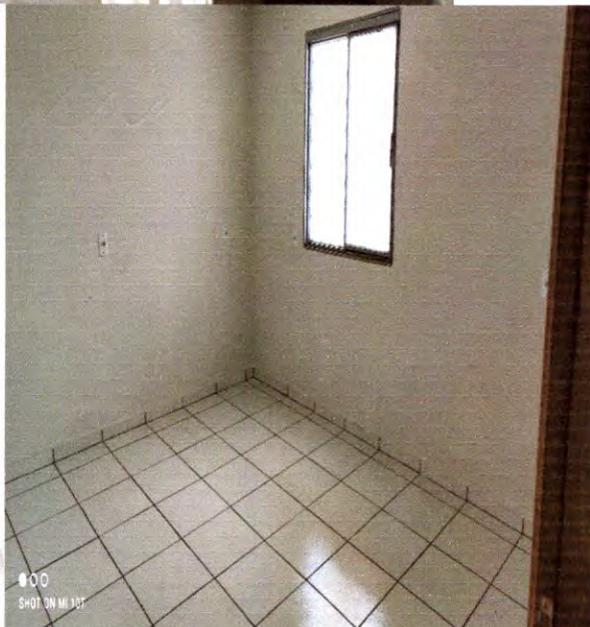
CONCLUI-SE QUE, O VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL OBJETO DESTE PARECER TÉCNICO DE ANÁLISE MERCADOLÓGICA, É DE R\$ 24.500,00 (VINTE E QUATRO MIL E QUINHENTOS REAIS), ADMITINDO-SE UMA VARIAÇÃO DE ATÉ 5% (CINCO POR CENTO), PARA CIMA OU PARA BAIXO, OU SEJA, ENTRE O MÁXIMO DE R\$ 25.725,00 (VINTE E CINCO MIL E SETECENTOS E VINTE E CINCO REAIS) E O MÍNIMO DE R\$23.275,00 (VINTE E TRÊS MIL E DUZENTOS E SETENTA E CINCO REAIS). TENDO VALIDADE DE 90 (NOVENTA) DIAS A CONTAR DESTA DATA DE EMISSÃO.

DE ACORDO COM MINHA EXPERIÊNCIA, DECLARO PARA TODOS OS FINS DE DIREITO QUE O IMÓVEL AVALIANDO, NÃO UTILIZEI O MÉTODO DE DEPRECIÇÃO DE ROSS-HEIDECHE RESULTA EM UM COEFICIENTE DE DEPRECIÇÃO DE 0,9327, REDUZINDO O VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL AVALIANDO EM 6,73%, DEVIDO A NECESSIDADE E PELO FATO DE NÃO EXISTIR NENHUM IMÓVEL COM AS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIADO, LEVANDO EM CONSIDERAÇÃO AS DIVERSAS TENDÊNCIAS E SITUAÇÕES DO MERCADO IMOBILIÁRIO. POR TANTO, O SOLICITANTE PODERÁ TRABALHAR NA VENDA DO IMÓVEL DENTRE OS VALORES MENCIONADOS ACIMA.

PARAUPEBAS, 04 DE MARÇO DE 2022.



GUIMARAES BORGES DA SILVA
CRECI: 6859 CNAI:14810 PA/AP



Handwritten signature in blue ink.





UBUSA



CONSELHO REGIONAL DE CORRETORES DE IMÓVEIS 12ª REGIÃO / PA-AP
CRECI 12ª REGIÃO / PA-AP
CERTIDÃO DE REGULARIDADE PESSOA FÍSICA

 [IMPRIMIR](#)

CERTIDÃO EMITIDA EM:
28/01/2022 ÀS 17:27:31

CÓDIGO DE AUTENTICIDADE: 7WGETB



ESTA CERTIDÃO É VÁLIDA POR 30 DIAS -> ATÉ 27/02/2022

Certificamos, para os fins que se fizerem necessários, que o(a) Corretor(a) de Imóveis **GUIMARAES BORGES DA SILVA**, encontra-se devidamente inscrito(a) nesta Entidade sob o Nº **6859**, desde **03/05/2012**, ESTANDO COM SEU REGISTRO ATIVO, APTO(A) PARA O EXERCÍCIO DE SUAS ATIVIDADES PROFISSIONAIS NA JURISDIÇÃO DO PARÁ / AMAPÁ 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 (91)3344-4644 ou pelo nosso site <http://www.creci-pa.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.

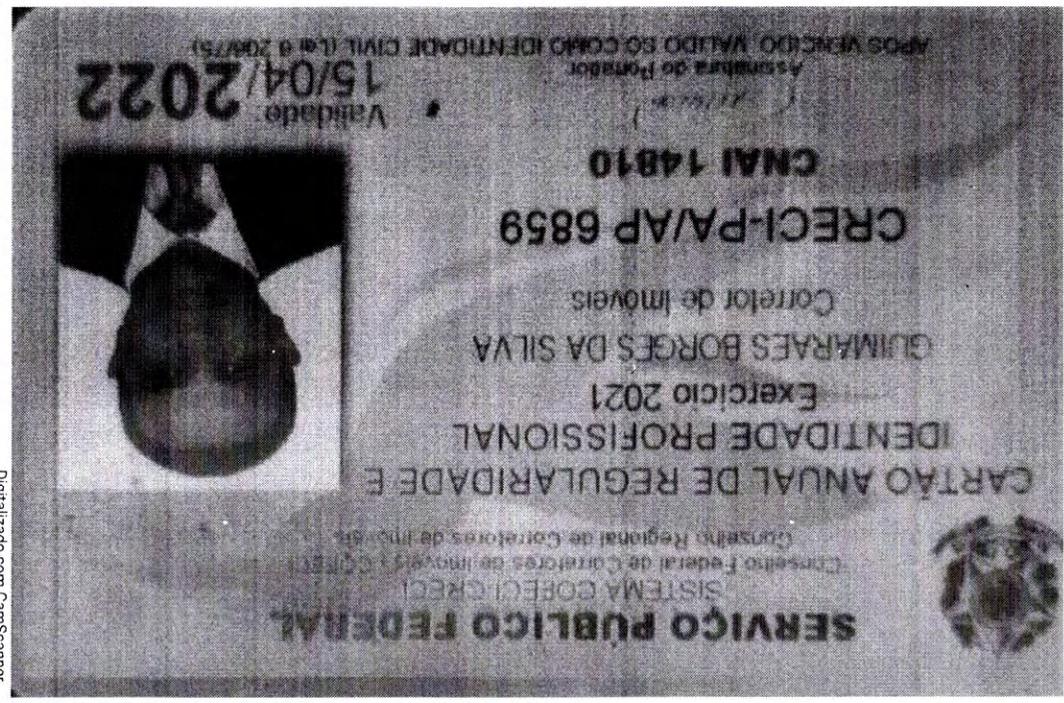
A certidão detalhada poderá ser solicitada na sede e postos avançados do CRECI 12ª REGIÃO / PA-AP.

SEDE:

TRV. TIMBÓ Nº 2744 - MARCO - BELÉM - PA - CEP: 66095750

one: (91)3344-4644 Fax: (91)3344-4616

INSCRITO NO CADASTRO NACIONAL DE AVALIADORES (CNAI) EM 25/05/2015 SOB NÚMERO: 14810



Digitalizado com CamScanner



Digitalizado com CamScanner

Thaynara Lopes dos S. Castro
Aux. Adm. / SEMED
Mat. 5366

CONFERE COM ORIGINAL