



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL

Imóvel urbano – NBR 14653

Nº 038/2023

MATRÍCULA Nº 74204 – PARANGABA – FORTALEZA-CE

ENGENHEIRO RESPONSÁVEL:

Edilson Roberto Sales do Nascimento Duarte (RNP 606900314 – CONFEA)

Fortaleza, 20 de setembro de 2023

ÍNDICE

1. INFORMAÇÕES DA EDIFICAÇÃO	3
2. INFORMAÇÕES DO LAUDO (Atendimento a NBR 14653).....	4
3. SUMARIO EXECUTIVO	5
4. CARACTERIZAÇÃO.....	6
5. PRECEITOS LEGAIS.....	6
6. MATRÍCULA E INTERFERÊNCIA DA VIZINHANÇA DO IMÓVEL	7
7. VALOR DO IMÓVEL	14
8. RESPONSABILIDADE	15
9. FOTOS DO IMÓVEL.....	16



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE UM IMÓVEL / MATRÍCULA Nº 74204 - PARANGABA – FORTALEZA/CE

1. INFORMAÇÕES DA EDIFICAÇÃO

IDENTIFICAÇÃO DA EDIFICAÇÃO	Terreno - Imóvel localizado em perímetro urbano no bairro Parangaba
ENDEREÇO	Entrada principal pela Rua Pedro Muniz e 8m de frente em recuo de 50 metro pela Av. Carneiro de Mendonça.
CEP	60721-340
Matrícula do Imóvel (julho 2023)	74204
Perímetro do imóvel	943,49m
Área do Imóvel	34.536,376m ²
Imóvel com infra estrutura de acesso	SIM
NOME DO RESPONSÁVEL	Dr. João Vianey Nogueira Martins
TELEFONE DO RESPONSÁVEL	(85) 9.8658-1286

Sistema de Coordenadas

Coordenadas Planas Sistema U T M

Origem das coordenadas:

Elipsóide: SAD-69

N Equador acrescido de 10.000.000 m

E MC 39° acrescido de 500.000 m

Coordenadas Geodésicas do ponto: M08

Latitude $\Phi = 03^{\circ}46'01.182002''$ S

Longitude $\lambda = 38^{\circ}33'43.476200''$ W

Coefficiente de Escala: K = 0.999629267



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE UM IMÓVEL / MATRÍCULA Nº 74204 - PARANGABA – FORTALEZA/CE

2. INFORMAÇÕES DO LAUDO – Atendimento a NBR 14653-1

Nº LAUDO DE AVALIAÇÃO	Nº 038/2023
DATA BASE	Setembro de 2023
EMPESA RESPONSÁVEL	BBT ENGENHARIA LTDA - ME
CNPJ	21.315.863/0001-28
ENDEREÇO	Rua Dr. Atualpa Barbosa Lima, 261 C– Fortaleza-Ce
CEP	60060-370
ENGENHEIRO RESPONSÁVEL	Edilson Roberto Sales Do Nascimento Duarte
RNP	606900314 CONFEA/CREA
SOLICITANTE	Dr. João Vianey Nogueira Martins
ENDEREÇO	Entrada principal pela Rua Pedro Muniz e 8m de frente em recuo de 50 metro pela Av. Carneiro de Mendonça.
CEP	60721-340
OBJETIVO DA AVALIAÇÃO	Laudo Técnico de Avaliação de um imóvel
FINALIDADE	Avaliação das características para composição do preço de venda de um imóvel localizado as margens da lagoa da Parangaba com acesso pela Rua Pedro Muniz e 8m de frente em recuo de 50 metro pela Av. Carneiro de Mendonça, Fortaleza/CE.
LOCAL DA VISTORIA	Imóvel de matrícula 74204
MÉTODO USADO	Método comparativo direto de dados de mercado
JUSTIFICATIVA DO MÉTODO USADO	A escolha deste método se justifica pois além das considerações e características construtivas da edificação, também foi realizada técnicas comparativas de edificações com similaridades construtivas na mesma região.
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO	GRAU I (d
MODALIDADE	Simplificada (10.2 da NBR 14653)



LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE UM IMÓVEL / MATRÍCULA Nº 74204 - PARANGABA – FORTALEZA/CE

3. SUMÁRIO EXECUTIVO

Edilson Roberto Sales do Nascimento Duarte, Engenheiro Civil, Engenheiro de Segurança do Trabalho CREA/CE 0606900314, com escritório situado à Rua Dr. Atualpa Barbosa Lima, 261 C – Praia de Iracema – Fortaleza/CE, foi contratado pelo advogado Dr. João Vianey Nogueira Martins para realizar a avaliação do imóvel com objetivo de venda de um imóvel com a matrícula nº 74204 com suas averbações e hipotecas .

A Caracterização inicial a seguir é extraída da matrícula do imóvel, apresentando ainda a área de 133.276,34m². Esta área inclui a lagoa e demais ruas no entorno que hoje são de uso comum e não corresponde a área de uso privativo do imóvel. Após levantamento topográfico (arquivos anexo a este laudo) constatamos que área efetiva de uso deste imóvel é de 34.536,38m² (Trinta e quatro mil quinhentos e trinta e seis vírgula trinta e oito metros quadrados) com duas casas decimais de aproximação.

IMÓVEL: Um terreno situado nesta Capital, na freguesia de Arronches, hoje Parangaba, no lado poente da Estrada Empredada, atualmente Avenida João Pessoa, com os seguintes limites e confrontações: AO LESTE (frente), limita-se com a Avenida João Pessoa, por uma linha que saindo do Ponto 0 no limite norte, lado esquerdo, cujo ângulo interno é de 90°14', segue no sentido norte-sul, até o Ponto 10, no limite sul, lado direito, numa extensão de 161,90m; AO OESTE (fundos), limita-se com a Avenida José Bastos, por uma linha reta que saindo do Ponto 6, no limite sul, lado direito, com ângulo interno de 85°11', segue no sentido sul-norte, até o Ponto 05, no limite norte, lado esquerdo, numa extensão de 162,47m; AO SUL (lado direito), limita-se com terreno de propriedade do Serviço Social da Indústria - SESI, por uma linha semi-reta que saindo do Ponto 10, no limite leste, frente, cujo ângulo interno é de 89°46', segue no sentido leste-oeste, até o Ponto 09, com um ângulo interno de 179°56', numa extensão de 206,75m e do Ponto 09, continua no mesmo sentido leste-oeste, até o Ponto 08, cujo ângulo interno é de 179°06', numa extensão de 284,76m, e do Ponto 08, ainda no mesmo sentido leste, até o Ponto 07, cujo ângulo interno é de 175°37', numa extensão de 159,76m, e finalizando do Ponto 07 no mesmo sentido leste, até o Ponto 06, no limite oeste, cujo ângulo interno é de 85°11', com extensão de 200,04m, perfazendo uma extensão total de 851,31m; AO NORTE (lado esquerdo), limita-se com a Avenida Carneiro de Mendonça, por uma linha semi-reta, que saindo do Ponto 05, no limite oeste, cujo ângulo interno é de 94°49', segue no sentido leste-oeste, até o Ponto 04C, cujo ângulo interno é de 92°34', numa extensão de 178,98m e do Ponto 04C, seguindo no sentido sul-norte, até o Ponto 04B, cujo ângulo interno é de 271°11', com uma extensão de 35,00m, e do Ponto 04B, seguindo no sentido leste-oeste, até o Ponto 04A, cujo ângulo interno é de 268°50', com uma extensão de 62,00m, e do Ponto 04A, seguindo no sentido sul-norte, até o Ponto 04, cujo ângulo interno é de 91°44', com uma extensão de 35,00m, e do Ponto 04, seguindo no sentido leste-oeste até o Ponto 03, cujo ângulo interno é de 180°54', com uma extensão de 98,80m, e do Ponto 03, ainda no mesmo sentido oeste-leste, até o Ponto 01, cujo ângulo interno é de 180°04', com uma extensão de 283,40m, e finalmente do Ponto 01, no mesmo sentido oeste-leste, segue até o Ponto 0, no limite leste, frente, com uma extensão de 206,00m, perfazendo uma extensão total de 821,90m no limite norte, perfazendo uma área total de 133.276,34m².

(Folha 1 – Matrícula Nº 74204 de julho de 2023)

Este Laudo de Avaliação de imóveis foi elaborado em consonância com a ABNT NBR 14653-1 Avaliação de Bens. Parte 1: Procedimentos Gerais e com a ABNT NBR 14653-2 Avaliação de Bens. Parte 2: Imóveis Urbanos e com as Normas e Resoluções do IBAPE (Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia – Entidade Nacional).

R. Dr. Atualpa Barbosa Lima, 261 C – Praia de Iracema – Fortaleza-CE / CEP: 60060 - 370

CNPJ Nº 21.315.863/0001-28 CREA Nº 44715-3

Fone: (85) 9.9225-4111 / E-mail: bbtengenharia@gmail.com

4. CARACTERIZAÇÃO

Este trabalho caracteriza-se pelo levantamento topográfico incluindo extração da área, perímetro, confrontantes, vértices e inclusão de um marco geodésico, além da inspeção do imóvel como um panorama geral do terreno, obtendo suas características técnicas, construtivas e de uso. Usamos então metodologia comparativa dos imóveis de mesma caracterização da região, terrenos de grande porte, glebas e similares.

Assim esta avaliação está se utilizando do Método comparativo direto de custo identificado no item 8.3.1 da ABNT NBR 14653-1 tendo como escopo um diagnóstico geral sobre o terreno, e seu entorno. No estudo realizado foi necessário ainda para maior fidedignidade da avaliação do imóvel, a identificação dos acessos, vias no entorno, se o mesmo está em algum cone aéreo e comportamento da região em dias de feira intensa, onde identificamos que tal feira, interfere consideravelmente no uso totalitário e no adequado acesso ao terreno pela sua maior área de entrada, Rua Pedro Muniz.

5. PRECEITOS LEGAIS

Resolução Nº. 205, de 30/09/1971, que adota o Código de Ética Profissional; Resolução Nº. 218, de 27/06/1973, que fixa as atribuições do Engenheiro e Agrônomo nas diversas modalidades; Resolução Nº. 345, de 27/07/1990, que dispõe quanto ao exercício por profissionais de nível superior das atividades de Engenharia de Avaliações e Perícias de Engenharia;

Resolução 1010 do CONFEA; Lei nº 12.378 de 31/12/2010 que regulamenta o exercício da Arquitetura e Urbanismo; Código de Obras e Edificações (COE) e Leis Complementares ao COE do Município; Decreto Federal 24714 de 7/10/87, 27.011 de 30/09/88; Decreto Federal 24767 de 14/10/87 - Regulamenta o sistema de fiscalização, disposições gerais para utilização de gás combustível nos edifícios e construções em geral;

Leis Federais nºs 6766/79 e 9785/99, que dispõem sobre o parcelamento do solo urbano

Decreto-Lei nº 9760/46, que dispõe sobre os terrenos de marinha e acrescidos de marinha

ABNT NBR 14653-1:2001 Avaliação de bens – Parte 1: Procedimentos gerais

ABNT NBR 14653-4:2002 Avaliação de bens – Parte 2: Imóveis urbanos

R. Dr. Atualpa Barbosa Lima, 261 C – Praia de Iracema – Fortaleza-CE / CEP: 60060 - 370

CNPJ Nº 21.315.863/0001-28 CREA Nº 44715-3

Fone: (85) 9.9225-4111 / E-mail: bbtengenharia@gmail.com

6. MATRÍCULA E INTERFERÊNCIA DA VIZINHANÇA DO IMÓVEL

ÁREA LOCALIZADA DO IMÓVEL

A região onde se localiza o imóvel é provida das seguintes condições de infra estrutura:

- Rede elétrica
- Rede de Dados
- Rede de água potável
- Rede de esgoto
- Rede de águas pluviais
- Iluminação pública
- Pavimentação asfáltica
- Guias, sarjetas e passeios
- Limpeza e conservação viária
- Universidade e escolas
- Supermercados
- Farmácias
- Restaurantes
- Praças
- Posto de combustíveis
- Hospitais
- Ao lado da lagoa da Parangaba
- Feira da Parangaba **que bloqueia integralmente o acesso ao imóvel (Pela Rua Pedro Muniz, maior acesso) em dias de feira.**

R. Dr. Atualpa Barbosa Lima, 261 C – Praia de Iracema – Fortaleza-CE / CEP: 60060 - 370

CNPJ Nº 21.315.863/0001-28 CREA Nº 44715-3

Fone: (85) 9.9225-4111 / E-mail: bbtengenharia@gmail.com

6. MATRÍCULA E INTERFERÊNCIA DA VIZINHANÇA DO IMÓVEL

PENHORAS E HIPOTECA EXISTENTE NO IMÓVEL AVALIADO

Dando continuidade na análise do imóvel agora na parte documental, mais precisamente em sua matrícula (MAT nº 74204) atualizada de 11 de julho de 2023, identificamos pelo menos 6 (seis) condições que comprometem consideravelmente sua avaliação e principalmente seu valor de venda.

Conforme descrito na matrícula do referido imóvel, temos atualmente 5 (cinco) penhoras e 1 (uma) hipoteca averbados nesta matrícula.

São elas:

- 1 penhora em 2008
- 1 hipoteca em 2008
- 3 penhoras em 2011
- 1 penhora em 2012

A seguir alguns trechos da matrícula Nº 74204 atualizada em 11 de julho de 2023

R.02/74204 - DATA: 28 de Outubro de 2008. - Por escrituras públicas de confissão de dívida a ser parcelada com garantia hipotecária, e de re-ratificação, lavradas em notas do Tabelião, Bel. Cícero Mozart Machado, do Cartório João Machado, 7º Ofício de Notas desta Comarca, respectivamente em 25 de Setembro de 2008, às fls. 167, do livro B-165, e em 23 de Outubro de 2008, às fls. 146, do livro B-163, prenotadas no Livro de Protocolo 1-BB, sob o nº179.887, em data de 28/10/2008, a Proprietária, IRMANDADE BENEFICENTE DA SANTA CASA DE MISERICÓRDIA DE FORTALEZA, acima identificada e qualificada, no ato representada por seu Provedor, Lívio Silva de França, como CONFITENTE DEVEDORA, DEU em PRIMEIRA HIPOTECA o imóvel da presente Matrícula, a favor da UNIÃO FEDERAL - PROCURADORIA DA FAZENDA NACIONAL NO ESTADO DO CEARÁ, pessoa jurídica de direito público interno, inscrita no CNPJ/MF sob o nº00.394.460/0223-82, representada pelo seu Chefe, Zainito Holanda Braga, nomeado pela Portaria nº459, de 29/06/2004, publicada no DOU de 30/06/2004, Seção 2, conforme poderes que lhe são conferidos pelo Art. 14, do DL 147, de 03/02/1967, PARA GARANTIA de uma dívida que a CONFITENTE DEVEDORA confessou dever à CREDORA na data da escritura, a quantia de R\$1.261.247,52 (hum milhão, duzentos e sessenta e um mil, duzentos e quarenta e sete reais e cinquenta e dois centavos), sujeita a encargos legais, a juros de mora e à atualização monetária apurados de acordo com a legislação aplicável, decorrentes dos débitos consubstanciados nos Processos Administrativos números 46205 003121/00-20 46205 003526/00-47

R. Dr. Atualpa Barbosa Lima, 261 C – Praia de Iracema – Fortaleza-CE / CEP: 60060 - 370

CNPJ Nº 21.315.863/0001-28 CREA Nº 44715-3

Fone: (85) 9.9225-4111 / E-mail: bbtengenharia@gmail.com

6. MATRÍCULA E INTERFERÊNCIA DA VIZINHANÇA DO IMÓVEL

R.04/74204 - DATA: 16 de Maio de 2011. - Por determinação da Dra. Gláucia Maria Gadelha Monteiro, Juíza da Divisão de Execuções Especiais desta Capital - Tribunal Regional do Trabalho da 7ª Região, constante do Mandado de Penhora e Avaliação com Ordem de Registro N°000456/2011-0013, passado nos autos do Processo N°0168800-54.2008.5.07.0013, datado de 06 de Abril de 2011, acompanhado do Auto de Penhora, apresentados e arquivados neste Cartório, prenotados no Livro de Protocolo 1-BM, sob o n°194.914, em data de 16/05/2011, PROCEDE-SE na presente Matrícula, o REGISTRO DE PENHORA requerida por FÁTIMA TÂNIA BARBALHO FONSECA DE OLIVEIRA contra IRMANDADE BENEFICENTE DA SANTA CASA DE MISERICÓRIDA DE FORTALEZA, para garantia do pagamento da dívida de R\$85.995,47 (oitenta e cinco mil, novecentos e noventa e cinco reais e quarenta e sete centavos), atualizado até 28/02/2011. (Conforme Art. 1246 C.C.)
 Eu, [Assinatura], conferi.
 Subscreevo, [Assinatura], oficial/substituto.

R.05/74204 - DATA: 17 de Maio de 2011. - Por determinação da Dra. Gláucia Maria Gadelha Monteiro, Juíza da Divisão de Execuções Especiais desta Capital - Tribunal Regional do Trabalho da 7ª Região, constante do Mandado de Penhora e Avaliação com Ordem de Registro N°000495/2011-0011, passado nos autos do Processo N°0022700-39.2008.5.07.0011, datado de 06 de Abril de 2011, acompanhado do Auto de Penhora, apresentados e arquivados neste Cartório, prenotados no Livro de Protocolo 1-BM, sob o n°194.943, em data de 17/05/2011, PROCEDE-SE na presente Matrícula, o REGISTRO DE PENHORA requerida por CÍCERO RICARDO SILVA DE OLIVEIRA, contra IRMANDADE BENEFICENTE DA SANTA CASA DE MISERICÓRIDA DE FORTALEZA, para garantia do pagamento da dívida de R\$15.087,47 (quinze mil, oitenta e sete reais e quarenta e sete centavos), atualizado até 28/02/2011. (Conforme Art. 1246 C.C.)
 Eu, [Assinatura], conferi.
 Subscreevo, [Assinatura], oficial/substituto.

R. Dr. Atualpa Barbosa Lima, 261 C – Praia de Iracema – Fortaleza-CE / CEP: 60060 - 370

CNPJ N° 21.315.863/0001-28 CREA N° 44715-3

Fone: (85) 9.9225-4111 / E-mail: bbtengenharia@gmail.com

6. MATRÍCULA E INTERFERÊNCIA DA VIZINHANÇA DO IMÓVEL

R.06/74204 - DATA: 04 de Agosto de 2011. - Por determinação da Dra. Rossana Raia dos Santos, Juíza da 5ª Vara do Trabalho desta Capital - Tribunal Regional do Trabalho da 7ª Região, constante do Mandado de Penhora e Avaliação com Ordem de Registro Número 001331/2011-0005, passado nos autos do Processo Número 0144400-59.1992.5.07.0005, datado de 31 de Maio de 2011, acompanhado do Auto de Penhora, apresentados e arquivados neste Cartório, prenotados no Livro de Protocolo 1-BN, sob o nº196.343, em data de 04/08/2011, PROCEDE-SE na presente Matrícula, o REGISTRO DE PENHORA, requerida por SINDICATO DOS EMPREGADOS EM ESTABELECIMENTO DE SAÚDE DO ESTADO DO CEARÁ - SINDSAÚDE contra IRMANDADE BENEFICENTE SANTA CASA DE MISERICÓRIDA DE FORTALEZA, para garantia da importância de R\$32.240.350,80 (trinta e dois milhões, duzentos e quarenta mil, trezentos e cinquenta reais e oitenta centavos), atualizado até 31/05/2011. (Conforme Art. 1246 C.C.)
 Eu, Selma C. Almeida, conferi.
 Subscreevo, Selma C. Almeida, oficial/substituto.

R.07/74204 - DATA: 13 de Março de 2012 - Por determinação da Dra. Gláucia Maria Gadelha Monteiro, Juíza da Divisão de Execuções Especiais desta Capital - Tribunal Regional do Trabalho da 7ª Região, constante do Mandado de Penhora e Avaliação com Ordem de Registro nº 000050/2012-0002, passado nos autos do Processo nº 0081300-80.2008.5.07.0002, datado de 24 de Janeiro de 2012, acompanhado do Auto de Penhora, apresentados e arquivados neste Cartório, prenotados no Livro de Protocolo 1-BP, sob o nº200.383, em data de 12.03.2012, PROCEDE-SE na presente Matrícula, o REGISTRO DE PENHORA requerida por FRANCISCO GILSON DE MENESES contra IRMANDADE BENEFICENTE DA SANTA CASA DE MISERICÓRIDA DE FORTALEZA, para garantia do pagamento da dívida de R\$ 36.366,13 (trinta e seis mil, trezentos e sessenta e seis reais e treze centavos). (Conforme Art. 1246 C.C.)
 Eu, Selma C. Almeida, conferi.
 Subscreevo, Selma C. Almeida, oficial/substituto.

R. Dr. Atualpa Barbosa Lima, 261 C – Praia de Iracema – Fortaleza-CE / CEP: 60060 - 370

CNPJ Nº 21.315.863/0001-28 CREA Nº 44715-3

Fone: (85) 9.9225-4111 / E-mail: bbtengenharia@gmail.com

6. MATRÍCULA E INTERFERÊNCIA DA VIZINHANÇA DO IMÓVEL

AV.08/74204 - DATA: 29 de Março de 2018. - CERTIFICO que, por determinação do Dr. Sinézio Bernardo de Oliveira, Juiz da 13ª Vara do Trabalho desta Capital, constante do Ofício passado nos Autos do Proc. PJe nº 0255200 - 42.2006.5.07.0013, Ação Trabalhista, encaminhado via Mensagem Digital, enviada a esta Serventia Imobiliária, em data de 23 de Março de 2018, prenotado no Livro de Protocolo 1-CN, sob o nº250.119, em data de 23/03/2018, CANCELO para todos os fins de direito a PENHORA de que dá notícia o R-3, desta Matrícula. (Conforme Art. 1246 C.C.) //
 Eu, Juliano de Almeida, conferi. //
 Subscrevo, Juliano de Almeida, oficial/substituto.

Abaixo QR code onde poderá ser validada a integralidade da matrícula nº 74204 do imóvel em estudo.



R. Dr. Atualpa Barbosa Lima, 261 C – Praia de Iracema – Fortaleza-CE / CEP: 60060 - 370

CNPJ Nº 21.315.863/0001-28 CREA Nº 44715-3

Fone: (85) 9.9225-4111 / E-mail: bbtengenharia@gmail.com

6. MATRÍCULA E INTERFERÊNCIA DA VIZINHANÇA DO IMÓVEL

CONE AÉREO E ACESSOS AO IMÓVEL EM DIAS DE FEIRA DA PARANGABA

Objetivando uma completa avaliação do imóvel em se tratando de eficiência do seu uso, foram necessárias várias visitas ao mesmo em todos os dias da semana e nos final de semana, em horários pela manhã, tarde e noite, inclusive sábados e domingos.

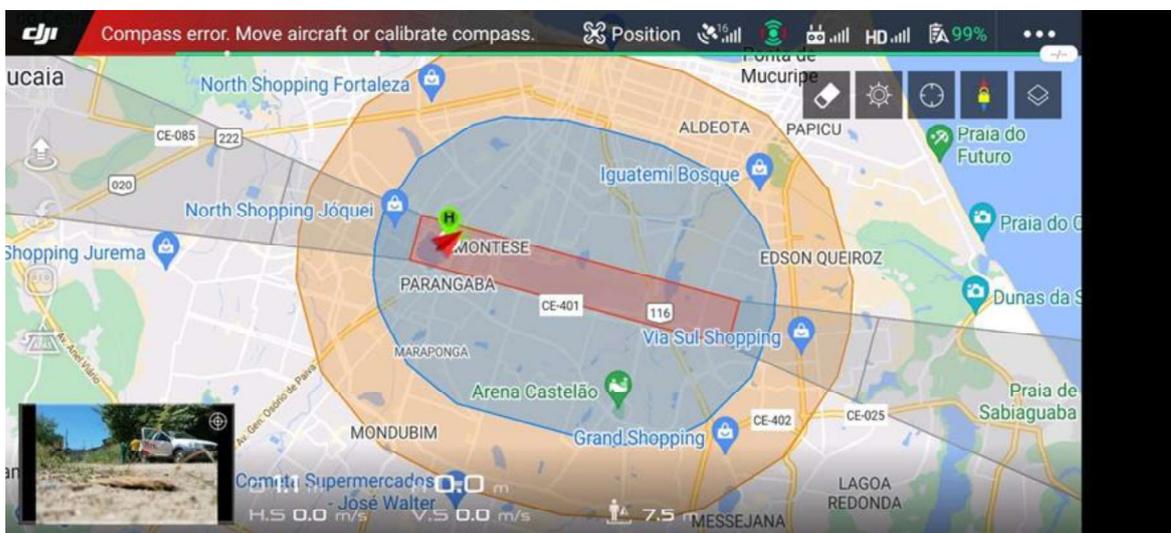
Nestas visita realizadas foi possível identificar, em dias de feiras, enormes restrições de acesso ao imóvel, estava ocorrendo a famosa Feira da Parangaba. Não foi possível nenhum acesso de carro em nenhuma das entradas localizadas pela Rua Pedro Muniz.

Em dias de feira o acesso ao imóvel fica reduzido a um beco de 8m de largura aproximadamente em um recuo de 50 metros pela Avenida Carneiro de Mendonça.

Esta situação prejudica consideravelmente qualquer empreendimento, seja ele habitacional, comercial ou qualquer outro que necesside de acesso por veículos.

O que identificamos em dia de feira é uma total restrição de acesso ao imóvel. Ele fica bloqueado, sem uso e totalmente ilhado nestes períodos.

Outro agravante a ser considerado neste imóvel é está localizado na área vermelha daquilo que é chamado cone aéreo, restringindo assim construções do tipo edifícios de andares altos. Inclusive um simples voo de drone, que precisa de autorização para ser realizado, não foi permitido na região (Autorização dada pela COMAER – Aeronáutica).



(Registro realizado em um dos dias de levantamento topográfico)

Nestas condições supra citadas, temos então um imóvel que apresenta em sua matrícula 1 hipoteca e 5 penhoras, um imóvel com bloqueio rotineiro em suas principais vias de acesso, um imóvel que fica ilhado em dias de feira da Parangaba e um imóvel com severas restrições contrutivas por esta localizado na área vermelha do cone aérea de Fortaleza.

R. Dr. Atualpa Barbosa Lima, 261 C – Praia de Iracema – Fortaleza-CE / CEP: 60060 - 370

CNPJ Nº 21.315.863/0001-28 CREA Nº 44715-3

Fone: (85) 9.9225-4111 / E-mail: bbtengenharia@gmail.com

7. VALOR DO IMÓVEL

O valor do imóvel será calculado considerando sua documentação, as características do imóvel e suas limitações de uso, principalmente em dias de feira assim como suas limitações construtivas pelo terreno esta inserido em um cone aéreo impossibilitando a construção de Edificações que possibilite andares altos .

Para o imóvel em questão com área de 34.536,376m² o valor de sua venda será:

Valor do imóvel = R\$ 8.000.000,00
(Oito milhões de reais)

R. Dr. Atualpa Barbosa Lima, 261 C – Praia de Iracema – Fortaleza-CE / CEP: 60060 - 370

CNPJ Nº 21.315.863/0001-28 CREA Nº 44715-3

Fone: (85) 9.9225-4111 / E-mail: bbtengenharia@gmail.com

8. RESPONSABILIDADES

O imóvel foi avaliado em sua integralidade pelo engenheiro civil Edilson R. S. N. Duarte.

A avaliação seguiu aquilo que determina as normas específicas para avaliação simplificada de um imóvel, apresentada nos preceitos legais deste laudo.

Este laudo considera que as informações extraídas nas pesquisas da região e informações de compra e vendas de imóveis análogos ao objeto de estudo são confiáveis e verdadeiras.

Não existe por parte do profissional e nem da empresa que elaborou este laudo, qualquer interesse atual ou futuro na aquisição do bem ora avaliado.

O valor considerado neste laudo é para pagamento a vista.

Não foi analisados, quaisquer tipos de restrições, impactos, danos, ônus, passivos etc, de caráter ambiental, por não serem objeto da presente análise técnica de venda deste imóvel.

A BBT Engenharia e o engenheiro de avaliação Sr. Edilson Duarte não assumem responsabilidades por futuros fatores econômicos, ambientais, físicos e legais que possam modificar as considerações técnicas informadas na data base (20/09/2023) neste laudo.

R. Dr. Atualpa Barbosa Lima, 261 C – Praia de Iracema – Fortaleza-CE / CEP: 60060 - 370

CNPJ Nº 21.315.863/0001-28 CREA Nº 44715-3

Fone: (85) 9.9225-4111 / E-mail: bbtengenharia@gmail.com

9. FOTO DO IMÓVEL E DA REGIÃO EM ESTUDO

(Dia de feira - Avião sobrevoando a região a cada 20 minutos)

R. Dr. Atualpa Barbosa Lima, 261 C – Praia de Iracema – Fortaleza-CE / CEP: 60060 - 370

CNPJ Nº 21.315.863/0001-28 CREA Nº 44715-3

Fone: (85) 9.9225-4111 / E-mail: bbtengenharia@gmail.com

9. FOTO DO IMÓVEL E DA REGIÃO EM ESTUDO

(Unico acesso ao imóvel em dia de feira da Parangaba – Pela Avenida Carneiro de Mendonça)

R. Dr. Atualpa Barbosa Lima, 261 C – Praia de Iracema – Fortaleza-CE / CEP: 60060 - 370

CNPJ Nº 21.315.863/0001-28 CREA Nº 44715-3

Fone: (85) 9.9225-4111 / E-mail: bbtengenharia@gmail.com

9. FOTO DO IMÓVEL E DA REGIÃO EM ESTUDO



(Acesso ao imóvel pela Rua Pedro Muniz em dia de feira da Parangaba)

Fortaleza, 20 de setembro de 2023


 EDILSON DUARTE
 Eng.º Civil / Eng.º Seg.º Trab.
 Eng.º Esp. Constr.º Mont.
 RNP: 0606900314 CONFEA

Engenheiro Civil, M.Sc
 Inspetor de Solda - N1
 Engenheiro de Segurança do Trabalho
 Eng. Esp. Petróleo, Gás e Biocombustível
 Eng. Esp. Construção e Montagem (PROMINP - UFC - PETROBRAS)
 Profissional associado a ABRACO (Associação Brasileiro de Corrosão)
 Diretor Técnico do IBRAENG (Instituto Brasileiro de Auditoria de Engenharia)
 Professor de engenharia e de Pós-graduação em Eng. de Segurança do Trabalho
 Conselheiro do CREA/CE

R. Dr. Atualpa Barbosa Lima, 261 C – Praia de Iracema – Fortaleza-CE / CEP: 60060 - 370

CNPJ Nº 21.315.863/0001-28 CREA Nº 44715-3

Fone: (85) 9.9225-4111 / E-mail: bbtengenharia@gmail.com

