



## AVALIAÇÃO DE BENS IMÓVEIS PARA FINS DE ALUGUEL

O Responsável de Avaliação de Bens Móveis e Imóveis desta municipalidade, nomeado pela Portaria-G Nº 564/2021, após ter efetuado as diligências necessárias para o cumprimento do trabalho que foi solicitado, vem apresentar o seu laudo:

### LAUDO DE AVALIAÇÃO DE ÍMOVEL

Preliminarmente:

Inicialmente esclarecer que a pesquisa e a apuração do valor da locação do imóvel contido no final do laudo, obedeceram ao critério de transação à vista, podendo este ser maior ou menor que o valor da locação. Quanto ao método para esta avaliação, usar o comparativo, sempre atualizado e à luz da realidade do mercado imobiliário, tomou-se como parâmetro algumas características a seguir:

### LOCALIZAÇÃO

O imóvel objeto do presente laudo de avaliação situa-se na locação de 01 (um) imóvel localizado na Rua Manoel Alves de Freitas, Nº 888, Bairro - Maranhão, Itapipoca/Ce, para funcionamento de uma fábrica de peças íntimas denominada DeLRio, através da Secretaria de Desenvolvimento Econômico, Inovação e Turismo do município de Itapipoca-Ce, em uma área privilegiada na cidade de Itapipoca, sendo de fácil acesso, em uma área segura com acesso em pavimentação asfáltica, e com todos os elementos básicos para atender à solicitação do objeto.

### MELHORAMENTOS PÚBLICOS EXISTENTES

A região encontra-se servida de todos os melhoramentos públicos presentes na cidade de Itapipoca, tais como: (redes de água e esgoto, distribuição de energia elétrica, telefone, serviços de limpeza e conservação urbana, iluminação pública, etc..)

### AVALIAÇÃO

Por todos os itens atrás expostos, padrão e acabamento do referido imóvel, avalio o valor da locação deste imóvel em R\$ 17.000,00 (dezesete mil reais), por mês.

Nada mais havendo a declarar, encerro este laudo, em duas vias, ao final assinado.

Itapipoca, 03 de junho de 2024.

Francisco José Araújo  
CRECI-CE 15763

## LAUDO TÉCNICO DE IMÓVEL



**NOVA SEDE DA FÁBRICA DELRIO ITAPIPOCA**  
**Rua Manoel Alves de Freitas, Nº 888, Bairro - Maranhão, Itapipoca/Ce**  
**DATA: 03 de junho de 2024.**

**Itapipoca**  
**junho/2024**



(88) 99958-5594



Rua-Bey de Souza, Nº  
233, Júlio II

COFEA-061110696-5

FICHA DO IMÓVEL/TERRENO:



1- CARACTERÍSTICA:

1.1- IMÓVEL: GALPÃO

2 - LOCALIZAÇÃO:

2.1- ENDEREÇO: Rua Manoel Alves de Freitas, Nº 888.

2.2- MUNICÍPIO: ITAPIPOCA/CE

2.3- BAIRRO: Maranhão Itapipoca/CE

3 - FOTOGRAFIA FRONTAL:



  
José Weldinantes Silva Soares  
Eng.º Civil  
CREA-CE 49604



(88) 99958-5594



Rua-Bey de Souza, Nº  
233, Júlio II

COFEA-061110696-5



3- CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL:

5.1- ÁREA CONSTRUÍDA TOTAL (m<sup>2</sup>): **1.269,73M<sup>2</sup>**

5.2- COMPRIMENTO FRONTAL(m): **33,95m<sup>2</sup>**

5.3- TOPOGRAFIA DO SOLO:

PLANO: X                  ACLIVE:                  DECLIVE:                  ACIDENTADO:

5.4- SUPERFÍCIE DO SOLO:

SECO: X                  ÚMIDO:                  ACIDENTADO:

*JWS*  
José Weldinantes Silva Soares  
Eng.º Civil  
CREA-GE 49604



(88) 99958-5594



Rua-Bey de Souza, Nº  
233, Júlio II

COFEA-061110696-5

**4- BENFEITORIA NO IMÓVEL:**

**6.1- PADRÃO CONSTRUÍDO: SALAS CONSTRUIDAS EM ALVENARIA E CLIMATIZADAS**

**6.2- ÁREA TOTAL DO IMÓVEL: 1.269,73M<sup>2</sup>**

**6.3- NÚMERO DE PAVIMENTOS: 03 Pavimento**

**6.4- IDADE ESTIMADA: 01 ano**

**6.5- TIPO DE USO: COMERCIAL**

**6.6- ESTADO DE CONSERVAÇÃO:**

**NOVO: X      BOM:      REGULAR:      RUIM:**

**7- SITUAÇÃO DO IMÓVEL:**

**7.1- OCUPADO:**

**7.2- DESOCUPADO: X**

**7.3- OCUPANTE: CPS CIA DE PRODUÇÃO SUSTENTÁVEL S/A CNPJ 00119.633/0001-13**

**7.4- CONTATO: - (88) 99958-5594, [weldinantes@yahoo.com.br](mailto:weldinantes@yahoo.com.br)**

  
\_\_\_\_\_  
José Weldinantes Silva Soares  
Eng<sup>o</sup>. Civil  
CREA-CE 49604



**(88) 99958-5594**



Rua-Bey de Souza, Nº  
233, Júlio II

**COFEA-061110696-5**

## ÍNDICE:

- 1- IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE
- 2- FINALIDADE DO LAUDO
- 3- OBJETIVO DA AVALIAÇÃO
- 4- CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO
  - 4.1- DOCUMENTAÇÃO
  - 4.2- LOCALIZAÇÃO
  - 4.3- CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO
  - 4.4- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL
- 5- DIAGNÓSTICO DE MERCADO
- 6- ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO
- 7- RELATÓRIO FOTOGRÁFICO

  
José Weldinantes Silva Soares  
Eng.º Civil  
CREA-CE 49604



(88) 99958-5594



Rua-Bey de Souza, Nº  
233, Júlio II

COFEA-061110696-5

### 1- IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE:

O presente laudo de avaliação foi elaborado por solicitação pela Prefeitura Municipal de Itapipoca, através da SEDETUR – Secretaria de Desenvolvimento Econômico Inovação e Turismo.

### 2- FINALIDADE DO LAUDO:

A finalidade deste laudo é apresentar o valor de locação de um imóvel localizado na Rua Manoel Alves de Freitas, Nº 888. Bairro – Maranhão Itapipoca/CE.

### 3- OBJETIVO DA AVALIAÇÃO:

O objetivo do laudo de avaliação é determinar o valor de mercado de um imóvel ou terreno com base em pesquisas no mercado imobiliário da região geoeconômica do imóvel avaliado, apresentando como conclusivo o valor de mercado após o tratamento dos dados, para fins de locação. O laudo de avaliação de imóvel é um documento técnico elaborado por um profissional habilitado, geralmente um engenheiro, arquiteto ou corretor de imóveis, com o objetivo de determinar o valor de mercado de um determinado bem imóvel em uma data específica.

### 4- CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIADO:

#### 4.1- DOCUMENTAÇÃO:

Todos dos elementos necessários para a elaboração deste laudo, foram fornecidos pelo gerente da unidade, com informações pertinentes e necessárias como área e valor do imóvel. Porém, outras informações foram coletadas pelo profissional contratado.

#### 4.2- LOCALIZAÇÃO:

Rua – Manoel Alves de Freitas, Nº 888, Maranhão, Itapipoca/CE.

  
José Weldinantes Silva Soares  
Engº. Civil  
CREA-CE 49604



(88) 99958-5594



Rua-Bey de Souza, Nº  
233, Júlio II

COFEA-061110696-5



#### 4.3- CARACTERIZAÇÃO DA REGIÃO:

O imóvel está localizado Rua – Manoel Alves de Freitas, Nº 888, Maranhão, Itapipoca/CE, em uma região, de fácil acesso a todas as ruas do centro de Itapipoca e saída da cidade. Abaixo estão descritos alguns benefícios apresentados na região do imóvel e no próprio imóvel:

- Energia
- Iluminação Pública;
- Redes de telefone;
- Abastecimento de água;
- Coleta de lixo;
- Vias de Acessos;
- Via pavimentada.

#### 4.4- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

O imóvel é um edifício retangular com uma área total de 1.269,73 metros quadrados. Sua estrutura é composta por paredes de concreto sólido, proporcionando estabilidade e segurança. O teto é alto, permitindo espaço para armazenamento vertical ou instalação de equipamentos elevados. Ao entrar no galpão, você é recebido por um espaço aberto e arejado. O ambiente é iluminado por luz natural que entra através de esquadrias tipo cobogós espaçadas ao longo das paredes dos fundos e da frente além de entradas de ar nas laterais acima das alvenarias. O piso é de concreto armado polido, resistente o suficiente para suportar cargas pesadas. Este galpão abrigará a fábrica DeLRio, conhecida por sua produção de lingerie de alta qualidade. Como parte da instalação, há 15 banheiros distribuídos estrategicamente para atender às necessidades dos funcionários. Cada banheiro é equipado com vaso sanitário e ducha higiênica, há também 8 lavatórios distribuídos de forma a atender os usuários dos banheiros, há também um banheiro com chuveiro para uso específico, proporcionando conforto e conveniência aos trabalhadores Além dos banheiros, o galpão é equipado com todas as instalações necessárias para a produção de lingerie, incluindo áreas de corte, costura, acabamento e embalagem. Grandes mesas de trabalho poderão ser distribuídas pelo espaço, junto com máquinas industriais especializadas. Um sistema de ventilação eficiente garante um ambiente agradável. No geral, o galpão com 1.269,73 metros quadrados e 15 banheiros é um espaço versátil e funcional, ideal para a operação da fábrica DeLRio, garantindo eficiência na produção e conforto para os trabalhadores.

  
José Weldon Silva Soares  
Eng.º Civil  
CREA-CE 49004



(88) 99958-5594



Rua-Bey de Souza, Nº  
233, Júlio II

COFEA-061110696-5



#### 5- DIAGNÓSTICO DE MERCADO:

Conforme pesquisa de reconhecimento da região, onde se insere o imóvel avaliado, foram verificados alguns imóveis disponibilizados em oferta onde foi observado um mercado de alta valorização onde pode-se concluir que a sua liquidez é aceitável e recomendável.

#### 6- ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO:

A NBR 14.653-2:2011, em seu item 9 – Especificação das avaliações, apresenta a seguinte redação:

“9.1.1 A especificação de uma avaliação está relacionada tanto com o empenho do engenheiro de avaliações, como com o mercado e as informações que possam ser dele extraídas. O estabelecimento inicial, pelo contratante, do grau de fundamentação desejado tem por objetivo a determinação do empenho no trabalho avaliatório, mas não representa garantia de alcance de graus elevados de fundamentação. Quanto ao grau de precisão, este depende exclusivamente das características do mercado e da amostra coletada e, por isso, não é passível de fixação a priori”.

  
José Weldonantes Silva Soares  
Eng.º Civil  
CREA-CE 49004



7 - RELATÓRIO FOTOGRÁFICO:



*JWS*  
José Weldinantes Silva Soares  
Eng.º Civil  
CREA-CE 49004



(88) 99958-5594



Rua-Bey de Souza, Nº  
233, Júlio II

COFEA-061110696-5



*JWS*  
José Weldinantes Silva Soares  
Eng.º Civil  
CREA-CE 49604



(88) 99958-5594



Rua-Bey de Souza, Nº  
233, Júlio II

COFEA-061110696-5



*JWS*  
José Weldinantes Silva Soares  
Eng.º Civil  
CREA-CE 49004



*JWS*  
José Weldonantes Silva Soares  
Eng.º Civil  
CREA-CE 49004



(88) 99958-5594



Rua-Bey de Souza, Nº  
233, Júlio II

COFEA-061110696-5



*JWS*  
José Weldinantes Silva Soares  
Eng.º Civil  
CREA-CE 40004



(88) 99958-5594



Rua-Bey de Souza, Nº  
233, Júlio II

COFEA-061110696-5



  
José Weldinantes Silva Soares  
Eng.º Civil  
CREA-CE 49804



(88) 99958-5594



Rua-Bey de Souza, Nº  
233, Júlio II

COFEA-061110696-5



*José Weldinantes Silva Soares*  
José Weldinantes Silva Soares  
Engenheiro Civil  
061110696-5



(88) 99958-5594



Rua-Bey de Souza, Nº  
233, Júlio II

COFEA-061110696-



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART  
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-CE

ART OBRA / SERV  
Nº CE20241440056



Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Ceará

INICIAL

1. Responsável Técnico

JOSE WELDINANTES SILVA SOARES  
Título profissional: ENGENHEIRO CIVIL

RNP: 0611106965  
Registro: 49604D CE

2. Dados do Contrato

Contratante: ROBERTA ROLIM EDUCAÇÃO E TREINAMENTO EIRELI  
AVENIDA DOM LUÍS  
Complemento: SALA 603  
Cidade: FORTALEZA  
Bairro: ALDEOTA  
UF: CE  
CPF/CNPJ: 22.809.006/0001-47  
Nº: 1200  
CEP: 60160196

Contrato: Não especificado  
Valor: R\$ 1.500,00  
Ação Institucional: NENHUMA - NÃO OPTANTE  
Celebrado em: 20/05/2024  
Tipo de contratante: Pessoa Jurídica de Direito Privado

3. Dados da Obra/Serviço

RUA MANOEL ALVES DE FREITAS  
Complemento:  
Cidade: ITAPIPOCA  
Data de Início: 22/05/2024  
Finalidade: SEM DEFINIÇÃO  
Proprietário: ROBERTA ROLIM EDUCAÇÃO E TREINAMENTO EIRELI  
Bairro: MARANHÃO  
UF: CE  
CEP: 62500970  
Previsão de término: 18/06/2024  
Coordenadas Geográficas: -3.478643, -39.586451  
Código: Não Especificado  
CPF/CNPJ: 22.809.006/0001-47  
Nº: 888

4. Atividade Técnica

1 - Assessoria	Quantidade	Unidade
66 - Laudo > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > #1.1.9 - DE IMÓVEIS	1,00	un

5. Observações

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deve proceder a baixa desta ART  
GALPÃO SITUADO NA RUA MANOEL ALVES DE FREITAS, Nº 888, BAIRRO MARANHÃO, ITAPIPOCA - CE

6. Declarações

- Declaro que estou cumprindo as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no decreto n. 5296/2004.

7. Entidade de Classe

NENHUMA - NÃO OPTANTE

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

*Jose Weldinantes Silva Soares*

JOSE WELDINANTES SILVA SOARES - CPF: 023.393.813-39

ROBERTA ALEXANDRA ROLIM  
MAR/AN.61928763391

Assinatura de forma digital por ROBERTA ALEXANDRA  
ROLIM SOARES em 19/06/2024 às 13:47:03  
Data: 2024.06.19 13:47:03 -02'00'

Local de data de

ROBERTA ROLIM EDUCAÇÃO E TREINAMENTO EIRELI - CNPJ:  
22.809.006/0001-47

9. Informações

\* A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante do pagamento ou conferência no site do Crea.

10. Valor

Valor da ART: R\$ 99,64 Registrada em: 19/06/2024 Valor pago: R\$ 99,64 Nosso Número: 8217152620

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <https://crea-ce.sitac.com.br/publico/>, com a chave: az80a  
Impresso em: 19/06/2024 às 13:47:03 por: ip: 186.249.180.189

www.crea-ce.org.br  
Tel: (85) 3453-5800

faleconosco@crea-ce.org.br  
Fax: (85) 3453-5804

