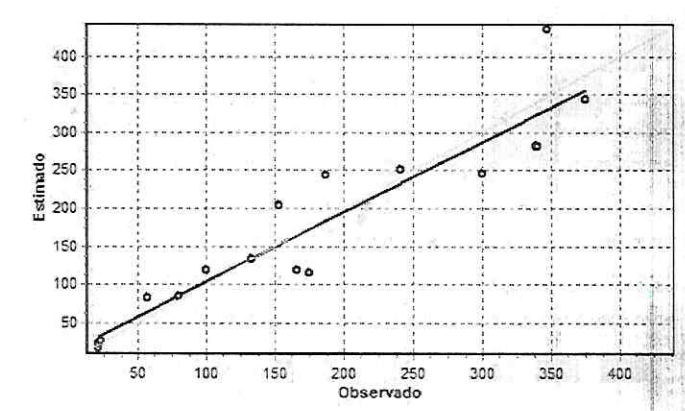


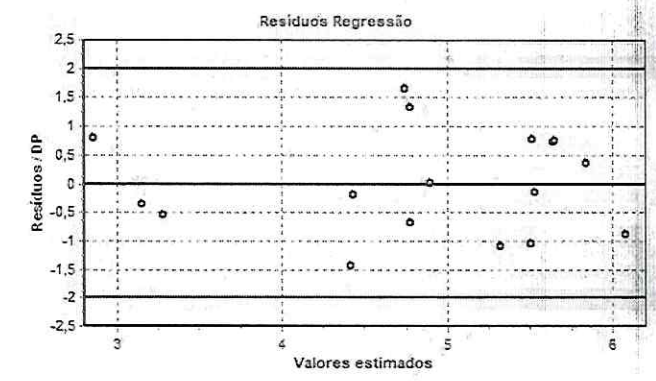


15) **GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:**

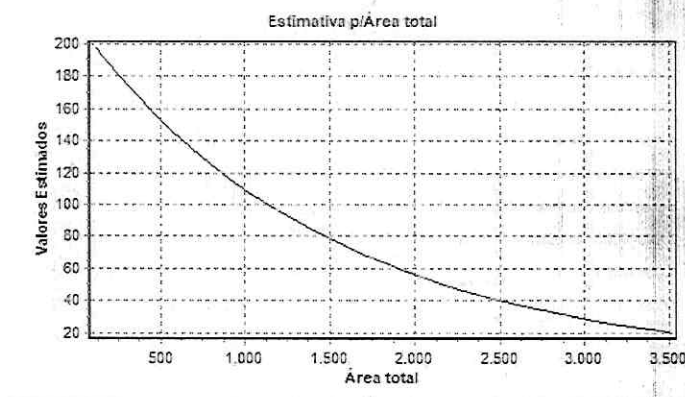
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



Resíduos da Regressão Linear

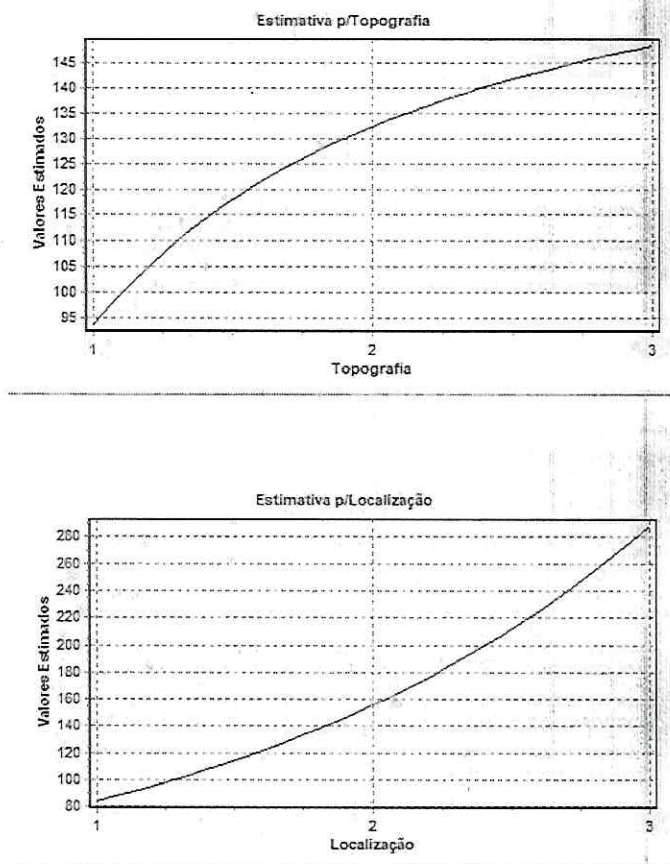


16) **GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:**





GOVERNO MUNICIPAL
BATURITÉ
O AMANHÃ SE FAZ AGORA



17) TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Valor total	Área total	Topografia	Localização	Valor unitário
1		45.000,00	150,00	3	2	300,00
2		35.000,00	200,00	2	1	175,00
3		60.000,00	176,00	1	3	340,91
4		15.000,00	150,00	2	1	100,00
5		150.000,00	399,00	2	3	375,94
6		12.000,00	150,00	1	1	80,00
7		29.000,00	120,00	3	2	241,67
8		25.000,00	150,00	2	1	166,67
9		40.000,00	260,00	2	2	153,85
10		20.000,00	150,00	3	1	133,33
11		30.000,00	160,00	3	2	187,50
12		10.000,00	175,00	1	1	57,14
13	*	90.000,00	552,00	1	1	163,04
14		75.000,00	3.500,00	2	2	21,42
15		75.000,00	216,00	3	3	347,22
16		68.000,00	3.200,00	3	1	21,25
17		60.000,00	177,00	1	3	338,98
18		55.000,00	2.400,00	2	1	22,92



18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

• Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Moda	Mediana	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	202,86	216,55	223,74	12,02%	
Valor Médio	230,57	246,13	254,30	-	III
Valor Máximo	262,06	279,75	289,03	13,66%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço		-
Informante		-
Área total	1,5 ha	Não
Topografia	3,00	Não
Localização	2,00	Não

Grau de Fundamentação II

Grau de Precisão III

1.1.1. Relatório do Terreno Avaliando

Adotou-se a estimativa de tendência central. Assim, arredondando conforme faculta a NBR 14653-1, tem-se o valor de mercado igual a **R\$ 49.972,07**.

Dados para a projeção de valores:

- Área total = 1,50 ha
- Topografia = 3
- Localização = 2

Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
- Mínimo (12,02%) = 202,86
- Médio = 230,57
- Máximo (13,66%) = 262,06

- Valor Total
- Mínimo = 30.428,90
- Médio = 34.584,99



GOVERNO MUNICIPAL
BATURITÉ
O AMANHÃ SE FAZ AGORA



- Máximo = 39.308,74
- Intervalo Predição
 - Mínimo = 23.935,80
 - Máximo = 49.972,07
 - Mínimo (30,79%) = 159,57
 - Máximo (44,49%) = 333,15
- Campo de Arbítrio
 - RL Mínimo = 195,98
 - RL Máximo = 265,15



10. RESULTADO DA AVALIAÇÃO E DATA DE REFERÊNCIA

Sendo assim, após a verificação das características da amostra obtida, os resultados do tratamento efetuado e analisando todos os fatores influenciáveis, sejam eles de natureza social, econômica, governamental, física ou natural, concluímos que o valor de mercado dos bens avaliando, à data da avaliação, bem como arredondando conforme a norma temos:

► 1 – Gleba Urbanizável

VALOR TOTAL DE MERCADO

R\$ 35.000,00 (Trinta e Cinco mil reais e zero centavos).

Baturité, 28 de Março de 2025.


Olavo da Costa Moreira
Engenheiro Agrônomo e Civil
CREA - 47975CE

Assinado de forma digital por
OLAVO DA COSTA
MOREIRA:00594587395
Dados: 2025.03.31 16:29:42
-03'00'

**OLAVO DA COSTA MOREIRA
ENGENHEIRO AGRONOMO E CIVIL
CREA: 47975CE RNP: 0609961918**

11. RELAÇÃO DE ANEXOS

Anexo 01 – Relatório fotográfico

Anexo 02 – Documentação fornecida

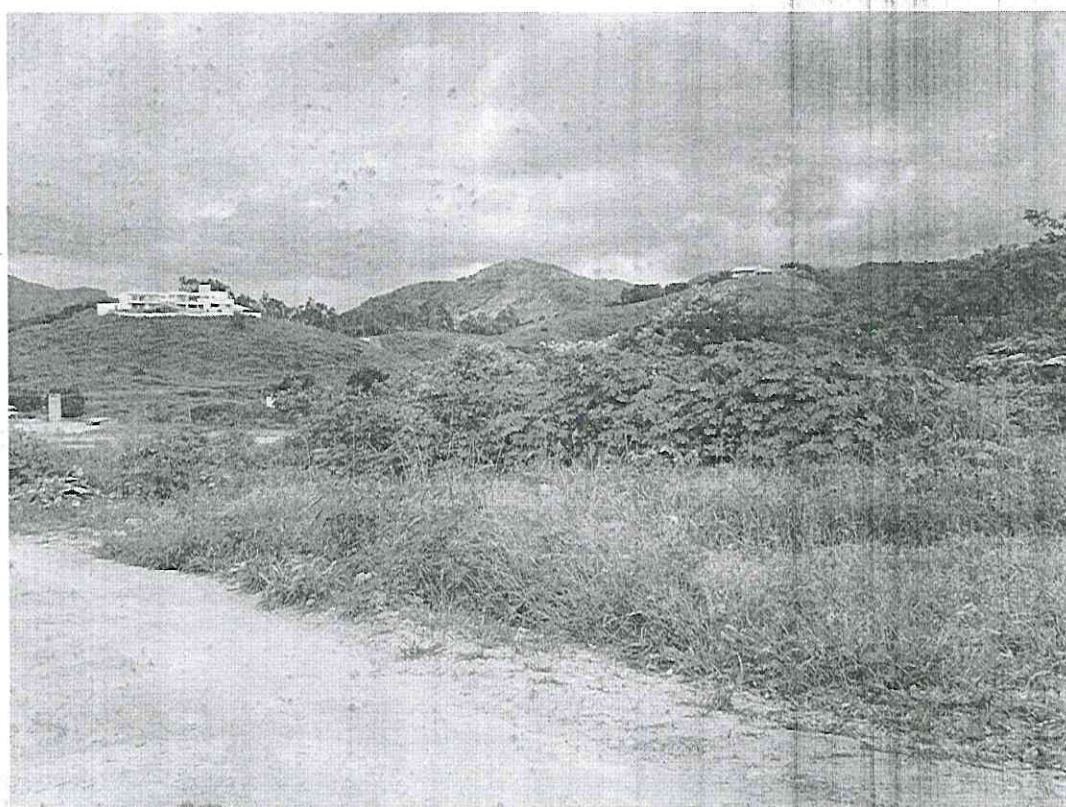
Anexo 03 – Anotação de Responsabilidade Técnica (ART)



GOVERNO MUNICIPAL
BATURITÉ
O AMANHÃ SE FAZ AGORA



Relatório fotográfico





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

CREA-CE

ART OBRA / SERVIÇO
Nº CE20251614071

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Ceará



1. Responsável Técnico

OLAVO DA COSTA MOREIRA

Título profissional: **ENGENHEIRO AGRONOMO, ENGENHEIRO CIVIL**

RNP: **0609961918**

Registro: **47975CE**

2. Dados do Contrato

Contratante: **PREFEITURA MUNICIPAL DE BATURITÉ**

PRAÇA DA MATRIZ, PALÁCIO ENTRE RIOS - CENTRO

Complemento: **PALLACIO ENTRE RIOS - PREFEITURA**

Cidade: **BATURITÉ**

Bairro: **CENTRO**

UF: **CE**

CPF/CNPJ: **07.387.343/0001-08**

Nº: **S/N**

CEP: **62760000**

Contrato: **Não especificado**

Celebrado em:

Valor: **R\$ 5.700,00**

Tipo de contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Público**

Ação Institucional: **NENHUMA - NÃO OPTANTE**

3. Dados da Obra/Serviço

PRAÇA DA MATRIZ, PALÁCIO ENTRE RIOS - CENTRO

Complemento: **PALLACIO ENTRE RIOS - PREFEITURA**

Cidade: **BATURITÉ**

Data de Início: **24/02/2025**

Previsão de término: **31/03/2025**

Bairro: **CENTRO**

UF: **CE**

Nº: **S/N**

CEP: **62760000**

Coordenadas Geográficas: **-4.328922, -38.882429**

Finalidade: **Esportivo**

Código: **Não Especificado**

Proprietário: **PREFEITURA MUNICIPAL DE BATURITÉ**

CPF/CNPJ: **07.387.343/0001-08**

4. Atividade Técnica

16 - Execução

67 - Levantamento > TOPOGRAFIA > LEVANTAMENTOS TOPOGRÁFICOS BÁSICOS > DE LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO > #33.1.1.1 - PLANIMÉTRICO

Quantidade

Unidade

22,7000

ha

67 - Levantamento > AGRIMENSURA > AEROFOTOGRAMETRIA > #36.2.6 - DE ORTOFOTO MOSAICO - AEROFOTOGRAMETRIA

22,7000

ha

14 - Elaboração

9 - Avaliação > CONSTRUÇÃO CIVIL > EDIFICAÇÕES > DE IMÓVEIS > #1.1.9.6 - TERRENO, LOTE OU GLEBA

Quantidade

Unidade

22,7000

ha

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deve proceder a baixa desta ART

5. Observações

LEVANTAMENTO PLANIMETRICO, MEMORIAL DESCRITIVO E ELABORAÇÃO DE LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS CONFORME NBR 14.653 DOS LOTES DO POLO INDUSTRIAL DO MUNICÍPIO DE BATURITE-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

_____, de _____ de _____
 Local data



Documento assinado eletronicamente
 com credenciais de login e senha

OLAVO DA COSTA MOREIRA

RNP: **0609961918**

Data: **31/03/2025 14:10:17**

OLAVO DA COSTA MOREIRA - CPF: 005.945.873-95

PREFEITURA MUNICIPAL DE BATURITÉ - CNPJ: 07.387.343/0001-08

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\$ 103,03**

Registrada em: **28/03/2025**

Valor pago: **R\$ 103,03**

Nosso Número: **8217812213**

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <https://crea-ce.sitac.com.br/publico/>, com a chave: yB1WW
 Impresso em: 31/03/2025 às 14:10:17 por: ip: 131.196.109.85

www.creace.org.br

faleconosco@creace.org.br

Tel: (85) 3453-5800

Fax: (85) 3453-5804



2ª CARTÓRIO BATURITÉ Segundo Serviço Público Delegado de Registro de Imóveis	MATRÍCULA Nº 2.284	Nº 2.284
RUA 15 DE NOVEMBRO Nº 1035 - CENTRO BATURITÉ - CEARÁ	REGISTRO GERAL DE IMÓVEIS	DATA 22.01.2004
Bel. Robson de Braga Castelo Branco TITULAR DO SERVIÇO	RUBRICA	FICHA 01

FAZENDA GONDI MLÂNDIA

LOCALIZADA À MARGEM ESQUERDA DA RODOVIA QUE DE BATURITÉ SEGUE PARA FORTALEZA, NA CE - 356 BAIRRO SANHARÃO

A Fazenda denominada "Gondimlândia", localizada à margem esquerda da Rodovia que de Baturité segue para Fortaleza, na CE - 356, perímetro urbano do município de Baturité, do Estado do Ceará, com 1 (uma) área total de **133,08** (cento e trinta e oito vírgula oito) hectares e 1 (um) perímetro de **5.529m50**, planta elaborada na Escala de 1/5.000, levantamento perimétrico procedido pelo Técnico Sr. Wagner Viana, registrado no CREA - CE., sob Nº 35.957, tendo iniciado pelo ponto 0 = 0, passando pelos pontos 01, 02 e 03, numa distância de 1.305m00; do ponto 03, passando pelos pontos 04, 05 e 06, numa distância de 1.010m00; do ponto 06, passando pelos pontos 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28 e 29, numa distância de 2.014m50; do ponto 29, passando pelos pontos 30, 31, 32 0 = 0, numa distância de 1.200m00, perfazendo, dessa forma, como dito anteriormente, 1 (um) perímetro de 5.529m50, dentro das extremas, confrontações e medidas seguintes: **AO NORTE**, com a Rodovia que de Baturité segue para Fortaleza - na CE 356; com a Orquidea Nordeste Ltda; Estado do Ceará (Casas Juizes - Fórum - Lican), CODECE e Prefeitura Municipal de Baturité e casas de vários proprietários, onde mede 2.505m00; **AO SUL**, com terras remanescentes do Sr. Milton Monteiro Gondim e terras de Maria Jardim da Silva, Antonio Coriolano Fontes, Osório Soares de Moura, Osvaldo Soares de Moura, José Augusto de Carvalho, Teresa Maria de Jesus, Francisco Paulo de Freitas, herdeiros de Raimundo Augusto de Freitas, José Paiva Sobrinho, Raimundo Paula Freitas e terras de Isac Maciel de Brito, onde mede 2.278m50; **AO LESTE**, com terras de Maria M. de Araújo, onde mede 236m00; e, **AO OESTE**, com terras de José Francelino de Oliveira, onde mede 510m00. - Referido imóvel, está cadastrado junto ao **CCIR e ITR EM MAIOR PORÇÃO**, nos termos dos Certificados de Cadastro de Imóvel Rural CCIR 1998/1999/2000/2001/2002, com o Código do Imóvel de Nº 1500372504318, Área Total de 306,1 há, Fração Mínima de Parcelamento 4,0 há, Número do CCIR 04754140027, devidamente quitados e, do ITR, nos termos da Certidão de Regularidade Fiscal de Imóvel Rural Nº 6.604.868, com o Número do Imóvel 2.082.995-7 na Receita Federal, devidamente quitada e datada de 20.01.2004.

PROPRIETÁRIOS: Sr. **MILTON MONTEIRO GONDIM**, CPF Nº 003.067.203-10, Cédula de Identidade R.G. Nº 42.372 - SPSP - CE., bancário aposentado, e sua mulher Srª **MARIA IONEIDE DE MOURA GONDIM**, CPF Nº 408.363.553-34, Cédula de Identidade R.G. Nº 187.206 - SPSP - CE., administradora do lar, casados sob regime de comunhão de bens, nos termos da Certidão de Registro de Casamento Nº 7.257, folhas, 101, do Livro B 16, em data de 30 (trinta) de novembro de 1962 (mil novecentos e sessenta e dois), à cargo do Registro Civil do distrito de Messejana, da cidade de Fortaleza, Capital do Estado do Ceará, brasileiros, com endereço à Rua Dr. Manoel Teófilo, 420, bairro Maraponga, na cidade de Fortaleza, Capital do Estado do Ceará, onde têm domicílio.

CARTÓRIO BATURITÉ
 Segundo Serviço Público Delegado
 Notarial e de Registros
 Rua 15 de Novembro, 1035 - Centro
 Fone: (85) 3347 0379

MATRÍCULA Nº 2.284

FICHA 01

VERSO

CONTINUA NA FICHA Nº 02

TÍTULO DE DOMÍNIO: O constante da Averbação Nº 18, da Matrícula Nº 48, do Segundo Serviço de Registro de Imóveis do município de Baturité, do Estado do Ceará. Eu, Robson de Braga Castelo Branco, Titular do Serviço, a lavrei, dou fé e assino, encerrando este ato.

Bel. Robson de Braga Castelo Branco
Notário e Registrador

AVERBAÇÃO Nº 1. PROTOCOLO Nº 6.170. BATURITÉ (CE), 22 DE JANEIRO DE 2004

Procede-se a esta averbação, para fazer constar que, os proprietários, anteriormente qualificados e por transferência da Averbação Nº 14, da Matrícula Nº 48, fizeram gravar de utilidade limitada, a área constante das extremas seguintes: **AO NORTE**, com terras da mesma propriedade e pertencentes ao Sr. Milton Monteiro Gondim, com coordenadas em UMT 0516067 - 9519808; **AO SUL**, com terras de propriedade do Sr. José Francelino de Oliveira; **AO LESTE** (nascente), com terras dos Srs. Isac Maciel de Brito, herdeiros (Raimundo Augusto, José Paiva Sobrinho de Freitas e Raimundo Paula Freitas), Francisco Paulo de Freitas, Teresa Maria de Jesus e José Augusto de Carvalho; e, **AO OESTE** (poente), com terras da mesma propriedade e pertencentes ao Sr. Milton Monteiro Gondim, com coordenadas em UMT 0515687 - 9519624, totalizando, dessa forma, a área de **61,22** (sessenta e um vírgula vinte e três) hectares, não podendo nela ser feito qualquer tipo de exploração, a não ser mediante autorização da SEMACE - nos termos do que dispõe o Art. 16 item "a" do Código Florestal Brasileiro, Lei Nº 4.771/65. Eu, Robson de Braga Castelo Branco, Titular do Serviço, a lavrei, dou fé e assino, encerrando este ato.

Bel. Robson de Braga Castelo Branco
Notário e Registrador

REGISTRO Nº 2. PROTOCOLO Nº 6.171. BATURITÉ (CE), 22 DE JANEIRO DE 2004

Nos termos do instrumento de escritura pública de venda e compra Nº 22.028, lavrado no Segundo Serviço Notarial do município de Baturité, do Estado do Ceará, à cargo do Bel. Robson de Braga Castelo Branco e em data de 22 (vinte e dois) de janeiro de 2004 (dois mil e quatro), os proprietários, anteriormente qualificados, venderam o imóvel objeto da Matrícula Nº 2.284 e Averbação Nº 1, à Empresa **ORQUIDEA NORDESTE LTDA.**, CNPJ Nº 02.902.818/0001-25, sociedade por cotas de responsabilidade limitada, com sede à Avenida Ovidor Mor Vitorino Soares Barbosa, sem número, bairro Sanharão, na cidade de Baturité, do Estado do Ceará, pela importância de **R\$150.000,00** (cento e cinquenta mil reais), sem condições. Eu, Robson de Braga Castelo Branco, Titular do Serviço, o lavrei, dou fé e assino, encerrando este ato.

Bel. Robson de Braga Castelo Branco
Notário e Registrador

REGISTRO Nº 3. PROTOCOLO Nº 6.173. BATURITÉ (CE), 03 DE FEVEREIRO DE 2004

Procede-se ao registro de 1 (uma) **CÉDULA DE CRÉDITO INDUSTRIAL Nº 02902818-A**, com vencimento em 23 (vinte e três) de janeiro de 2012 (dois mil e doze), do valor de **R\$2.152.108,12** (dois milhões, cento e cinquenta e dois mil, cento e oito reais e doze centavos), figurando como Credor o **BANCO DO NORDESTE DO BRASIL S.A.**, CNPJ Nº 07.237.373/0088-80, sociedade de economia mista, com sede à Avenida Paranjana, 5700, bairro Castelão, na cidade de Fortaleza, Capital do Estado do Ceará, e, como Emitente / Creditado, a proprietária, anteriormente qualificada, a qual, deu o imóvel objeto do Registro Nº 2 e de sua propriedade, em **HIPOTECA CEDULAR DE 1º (PRIMEIRO) GRAU**, para garantia da cédula referida, tendo sido avaliado por **R\$973.000,00** (novecentos e setenta e três mil reais) - tudo nos termos das cláusulas e condições nela contidas.

MATRÍCULA Nº 2.284

FICHA 02

VERSO

CONTINUA NA FICHA Nº 02 VERSO

que, a este registro passam a fazer parte integrante, tendo a mesma sido datada de 23 (vinte e três) de janeiro de 2004 (dois mil e quatro). Foram apresentados os 5 (cinco) últimos CCIRs e ITRs, além da CND do INSS. Eu, Robson de Braga Castelo Branco, Titular do Serviço, o lavrei, dou fé e assino, encerrando este ato.

Bel. Robson de Braga Castelo Branco
Notário e Registrador

REGISTRO Nº 4. PROTOCOLO Nº 6.174. BATURITÉ (CE), 03 DE FEVEREIRO DE 2004.

Procede-se ao registro de 1 (uma) **CÉDULA DE CRÉDITO INDUSTRIAL Nº 02902818-A**, com vencimento em 23 (vinte e três) de janeiro de 2012 (dois mil e doze), do valor de **RS3.434.687,67** (três milhões, quatrocentos e trinta e quatro mil, seiscentos e oitenta e sete reais e sessenta e sete centavos), figurando como Credor o **BANCO DO NORDESTE DO BRASIL S.A.**, CNPJ Nº 07.237.373/0088-80, sociedade de economia mista, com sede à Avenida Paranjana, 5700, bairro Castelão, na cidade de Fortaleza, Capital do Estado do Ceará, e, como Emitente / Creditado, a proprietária, anteriormente qualificada, a qual, deu o imóvel objeto do Registro Nº 2 e de sua propriedade, em **HIPOTECA CEDULAR DE 2º (SEGUNDO) GRAU**, para garantia da cédula referida, tendo sido avaliado por **RS973.000,00** (novecentos e setenta e três mil reais), - tudo nos termos das cláusulas e condições nela contidas que, a este registro passam a fazer parte integrante, tendo a mesma sido datada de 23 (vinte e três) de janeiro de 2004 (dois mil e quatro). Foram apresentados os 5 (cinco) últimos CCIRs e ITRs, além da CND do INSS. Eu, Robson de Braga Castelo Branco, Titular do Serviço, o lavrei, dou fé e assino, encerrando este ato.

Bel. Robson de Braga Castelo Branco
Notário e Registrador

AVERBAÇÃO Nº 5. PROTOCOLO Nº 6.353. BATURITÉ (CE), 12 DE JULHO DE 2006.

Procede-se a esta averbação, nos termos do Ofício Nº 1327/2006, oriundo do Juízo da Comarca de Gramado, do Estado do Rio Grande do Sul, devidamente assinado pelo Dr. Cyro Púperi, Juiz de Direito, nos autos de Cautela Fiscal Nº 101/1.05.0002006-8, em que a União promove contra Ortotech S.A e outras, devidamente autorizada pelo Corregedor Geral da Justiça do Estado do Ceará, com o devido CUMPRASE do Juiz de Direito titular da 1ª Vara da Comarca de Baturité, do Estado do Ceará, o qual DETERMINA que se proceda com averbação de **INDISPONIBILIDADE** de todos os bens registrados em nome de **ORQUIDEA NORDESTE LTDA**, o que agora se faz. Eu, Robson de Braga Castelo Branco, Titular do Serviço, a fiz digitar, dou fé e assino, encerrando este ato.

Bel. Robson de Braga Castelo Branco
Notário e Registrador

CARTÓRIO BATURITE
Segundo Serviço Público Delegado
Notarial e de Registros
Rua 15 de Novembro, 1035 Centro
Fone: (85) 3347.0379

CERTIDÃO

Certifico que, na Matrícula Nº 2.284

Não consta qualquer outro lançamento, além,

Dos que figuram na presente cópia que, confere com o original existente no arquivo deste Cartório.

Prazo de validade – 30 dias



Baturité (CE), 08 de julho de 2015.

[Signature]
Liliane Trindade de Souza Ferreira
Escritório nº 204, 11 de Junho de 2015
Autenticidade Certeza de 100%

Titular do Cartório de Baturité
TITULAR DO SEGUNDO SERVIÇO PÚBLICO DELEGADO
Notarial e de Registros

T.J.E.C.

Provimento e Resolução em vigor

Busca de documentos, indicador pessoal, livros, ofícios, pastas diversas,

Digitação, expedição, conferência da certidão, emolumento, selo, e arquivo.

Emolumento R\$ 20,10; ISS 5% R\$ 1,01; Faadep 5% R\$ 1,01; Fermoju R\$ 0,99; Selo R\$ 5,52;

Total: R\$ 28,63.

Escreventes encarregadas e responsáveis pelo serviço

Válida Somente com Selo de

Autenticidade.

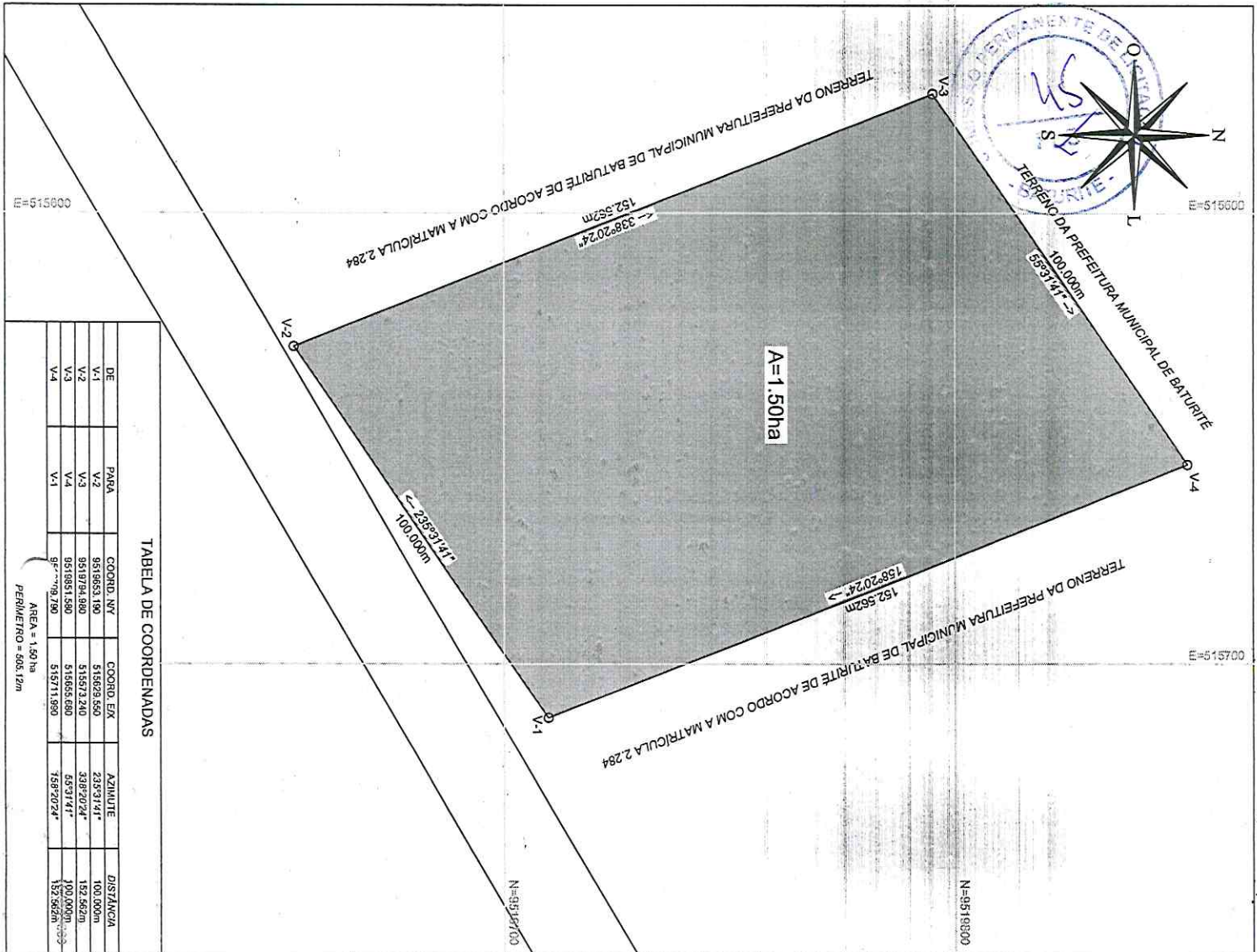


CARTÓRIO BATURITE
Segundo Serviço Público Delegado
Notarial e de Registros
Rua 15 de Novembro, 1035 Centro
Fone: (85) 3347 0379

CARTÓRIO BATURITE
Segundo Serviço Público Delegado
Notarial e de Registros
Rua 15 de Novembro, 1035 Centro
Fone: (85) 3347.0379

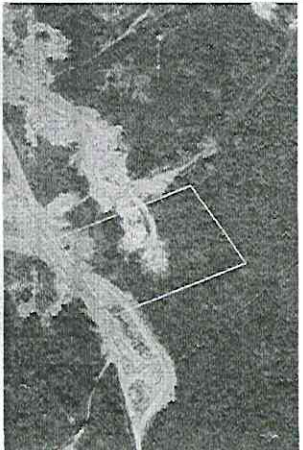
CARTÓRIO BATURITE
Segundo Serviço Público Delegado
Notarial e de Registros
Rua 15 de Novembro, 1035 Centro
Fone: (85) 3347.0379

[Handwritten signature]



CONVENÇÕES:

☐ RIO	☐ FERROVIA
☐ VALE	☐ MURO
☐ CERCA	☐ LINHA IDEAL
☐ GROTA	☐ CORREDO
☐ ESTADIA	☐ BRILHO
☐ RODOVIA	☐ ALAMBRADO



As informações de divisas e confrontantes são de responsabilidade do proprietário.

Coordenadas Planas UTM

Datum = WGS 84

Título:

Levantamento Planimétrico Cadastral

Escala: 1 / 1000

Folha: 01

PROPRIEDADE: LOTE 01 - POLO

PROPRIETÁRIO: MUNICIPIO DE BATURITE-CE

ÁREA: 1,50 ha

PERÍMETRO: P = 605,12m

BATURITE

Assinaturas:

Assinado de forma digital por OLAVO DA COSTA

MOREIRA:00594587395

Resp. Téc.: OLAVO DA COSTA MOREIRA

Engenharia Agrônoma e Civil - CREA 47.976D

PROPRIETÁRIO



GOVERNO MUNICIPAL
BATURITÉ
O AMANHÃ SE FAZ AGORA



MEMORIAL DESCRITIVO

Nome da Propriedade: Lote 01 Polo Industrial

Proprietário: Prefeitura Municipal de Baturite-ce

Localização: Sanharão, Baturité-CE

Área Total (ha): 1,5

Perímetro (m): 505,12

A descrição deste perímetro começa no vértice V-1, de coordenadas N: 9519709,790m e E: 515711,990m; A partir deste ponto, confrontando com "AV. PROJETADA SDO", AZIMUTE 235°31'41" e distância 100.000m até o vértice V-2 de coordenadas N: 9519653,190m e E: 515629,550m; Confrontando com "TERRENO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE BATURITÉ DE ACORDO COM A MATRÍCULA 2.284", azimuth 338°20'24" e distância 152,562m até o vértice V-3 de coordenadas N: 9519794,980m e E: 515573,240m; azimuth 55°31'41" e distância 100,000m até o vértice V-4 de coordenadas N: 9519851,580m e E: 515655,680m; azimuth 158°20'24" e distância 152,562m até o vértice V-1, ponto inicial desta descrição.

Baturité, 28 de Março de 2025

Olavo da Costa Moreira
Engenheiro Agrônomo e Civil
CREA - 47975CE

Assinado de forma digital por
OLAVO DA COSTA
MOREIRA:00594587395
Dados: 2025.03.31 16:31:10
-03'00'



GOVERNO MUNICIPAL
BATURITÉ
O AMANHÃ SE FAZ AGORA



LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

**AVALIAÇÃO DE UMA GLEBA URBANIZAVÉL
LOTE 02- POLO INDUSTRIAL- 2,00ha**

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL:

R\$ 45.000,00 (Quarenta e Cinco mil reais e zero centavos).

Olavo da Costa Moreira, infra-assinado, Engenheiro Agrônomo e civil, CREA 47975 CE, tendo procedido aos estudos e diligências que se fizeram necessários, vem apresentar as conclusões a que chegou, consubstanciado no seguinte:

DATA BASE: MARÇO/2024



GOVERNO MUNICIPAL
BATURITÉ
O AMANHÃ SE FAZ AGORA



SOLICITANTE:

PREFEITURA MUNICIPAL DE BATURITÉ
CPF/CNPJ: 07.387.343/0001-08

PROPRIETÁRIO

PREFEITURA MUNICIPAL DE BATURITÉ
CPF/CNPJ: 07.387.343/0001-08

OBJETO:

AVALIAÇÃO DE UMA GLEBAS URBANIZÁVEL CONFORME NBR 14.653,
DO POLO INDUSTRIAL DO MUNICÍPIO DE BATURITÉ-CE.

LOCALIZAÇÃO:

SANHARÃO, ÁREA DESMEMBRADA DA MATRÍCULA 2.284
Coord. Geográficas: Long. 515553.91; Latit. 9519716.66 , ZONA 24S

DATA DA AVALIAÇÃO

28 de MARÇO de 2025

VALOR TOTAL DO IMÓVEL

R\$ 45.000,00 (Quarenta e Cinco mil reais e zero centavos).

GRAU GERAL DE ENQUADRAMENTO DO LAUDO

Grau de Fundamentação: II

LAUDO REGISTRADO POR MEIO DAS ART:

CE20251614071



1. APRESENTAÇÃO

O presente laudo de avaliação foi elaborado sob a égide da Norma Brasileira para Avaliação de Bens, da Associação Brasileira de Normas Técnica (ABNT), NBR - 14653-1 (Procedimentos Gerais) e NBR 14653-2 (Imóveis Urbanos).

2. IDENTIFICAÇÃO DO SOLICITANTE

O presente laudo de avaliação foi solicitado por PREFEITURA MUNICIPAL DE BATURITÉ CNPJ: 07.387.343/0001-08.

3. OBJETIVO DA AVALIAÇÃO

Identificar o valor de mercado de uma GLEBA URBANIZAVEL. A fim de subsidiar possíveis negociações e tomadas de decisão quanto a possíveis investimentos.

Entende-se por valor de mercado como sendo a quantia mais provável pela qual o bem seria negociado voluntariamente e conscientemente, na data de referência especificada neste laudo, dentro das condições do mercado vigente.

4. FINALIDADE

Este laudo tem a finalidade de avaliar o imóvel em questão, inferindo valores de venda, de uso exclusivo do contratante.

5. PRESSUPOSTO, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

- O avaliador não tem inclinação pessoal em relação à matéria envolvida neste trabalho avaliatório e tampouco dela aferem quaisquer vantagens. Declara ainda que não há qualquer circunstância relevante que possa caracterizar conflito ou comunhão de interesse, potencial ou atual, para a emissão deste laudo de avaliação.
- Os honorários profissionais do avaliador não estão, de forma alguma, sujeitos às conclusões deste laudo de avaliação;
- O avaliador considera que os elementos a ele fornecidos são legítimos e que as informações prestadas por terceiros são precisas, confiáveis e foram dadas de boa fé, merecendo, portanto, todo o crédito. Apesar do rigor na verificação das informações prestadas por terceiros, estas devem ser entendidas no âmbito da formação de valor a respeito dos bens, não tendo sido adotados procedimentos de auditoria documental, jurídica ou contábil;
- Assume-se que a documentação fornecida pelo solicitante e apresentada no Anexo 03 deste laudo de avaliação é legítima, verdadeira e correta;



GOVERNO MUNICIPAL
BATURITÉ
O AMANHÃ SE FAZ AGORA



- Na indisponibilidade de informações registradas documentalmente, foram estabelecidas estimativas, com grau de confiabilidade suficiente para fins de avaliação;

- Nenhum estudo de impacto ambiental foi solicitado ou realizado. Para efeito de avaliação, partiu-se do pressuposto da inexistência de passivo ambiental sobre o bem, sendo assumida a total obediência às leis ambientais no âmbito federal, estadual e municipal, a menos que declarado em contrário;

- O valor do imóvel estimado na presente avaliação refere-se a pagamento à vista, na data especificada neste laudo. Esta avaliação não reflete eventos e seus respectivos impactos ocorridos após a data de emissão deste laudo.

- O laudo de avaliação apresenta todas as condições limitativas impostas pelas metodologias adotadas, que afetam as análises, opiniões e conclusões contidas no mesmo;

- A compreensão da conclusão deste laudo de avaliação ocorrerá mediante a sua leitura integral e de seus anexos, não devendo, portanto, extrair conclusões de sua leitura parcial;

- A precisão matemática dos procedimentos empregados não representa qualquer garantia de que as análises prospectivas efetivamente ocorrerão, já que o comportamento errático das conjunturas geral e setorial pode afetar diretamente os resultados das projeções, ainda que contempladas em diversos cenários.

- Este laudo de avaliação foi elaborado para uso do solicitante visando aos objetivos e a finalidade já descritos. Neste sentido, conforme disposto em 10.3 da NBR 14.653-1, é de uso restrito e não tem validade para outros usos - a exemplo de lastro de operação de crédito bancário, fins contábeis etc. - ou exibição para terceiros;

- O laudo aqui descrito, está fundamentado no que estabelece a norma técnica NBR 14653, e suas partes, bem como nas informações abaixo:

- As informações coletadas in loco quando da vistoria ao imóvel avaliando, foi realizada em 16/03/2025.

- Para construção do modelo desta avaliação foram considerados apenas dados de oferta de imóveis;

- Os dados do modelo foram coletados em período contemporâneo, na tentativa de representar e modelar o mercado atual;



GOVERNO MUNICIPAL
BATURITÉ
O AMANHÃ SE FAZ AGORA



6. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Trata-se de uma Gleba Urbanizável, Denominada lote 02 polo industrial de Baturite-ce.

Trata-se de uma Gleba Urbanizável com área de 2,0 ha.

Nas Figuras abaixo é possível visualizar a macrolocalização, enquanto no Anexo 01, encontra-se um relatório fotográfico para melhor caracterização das benfeitorias.



Figura 01 – Croqui de Localização

7. DIAGNÓSTICO DE MERCADO

De maneira geral, pode-se concluir que o imóvel avaliando possui média liquidez no mercado, mesmo dispondo de uma excelente localização em via principal e com a sua particularidade de possuir infraestrutura completa para o funcionamento de diversos empreendimentos Industriais.

Para análise de conformação desta expectativa procedeu-se com a análise macroeconômica e apresentado suas considerações em seguida.

O imóvel avaliando está localizado no município de Baturité é um município brasileiro do estado do Ceará. Localiza-se na microrregião de Baturité, mesorregião do Norte Cearense. Sua população estimada no último censo é de 33.326 habitantes que representa cerca de 0,38% da população do estado de Ceará. Baturité é a terra



GOVERNO MUNICIPAL
BATURITÉ
O AMANHÃ SE FAZ AGORA



natal de Franklin Távora, escritor do romantismo, autor de O Cabeleira; de Luiz Severiano Ribeiro, o fundador do Grupo Severiano Ribeiro, de Elmano de Freitas, atual governador do Ceará. A cidade de Baturité é muito conhecida por diversos pontos turísticos (Mosteiro dos jesuítas, Cachoeiras etc.) que favorece muito o comércio, principal fonte de receitas para o município.



Fig. 03 Localização do município de Baturité.

Atualmente a economia de Baturité baseia-se principalmente na exploração do setor terciário da economia (comércio e prestação de serviços), na extração vegetal e em culturas de algodão, banana, arroz, milho, feijão, café e cana-de-açúcar, porém, assim como na maioria dos municípios cearenses (com exceção do café), esta ainda é feita com técnicas agrícolas rudimentares fazendo com que o solo empobreça e a produção seja insignificante em termos nacionais. Ainda assim, Baturité se destaca na sua região sendo um importante centro consumidor e abrigando sede de muitas empresas regionais. Com um comércio forte, base da economia do município, a cidade vem conseguindo muitos avanços na qualidade de vida da população e na modernização da cidade.

Ainda é importante destacar o cultivo do café, que embora tenha diminuído muito após a crise de 29 e outras crises na economia brasileira, vem crescendo, atualmente, utilizando-se a técnica do cultivo sombreado e 100% orgânico. Esse tipo de cultivo fez com que o café baturiteense ganhasse destaque nacional e internacionalmente por ser um produto de alta qualidade e saudável.

Complementarmente, entende-se que a escassez de imóveis semelhantes disponíveis para negociação (baixa oferta), frente a supracitada recessão (baixa demanda), tende a promover um equilíbrio do mercado imobiliário, assim



conjectura-se que se o imóvel em análise for posto em disponibilidade no mercado deverá apresentar uma condição de absorção de médio prazo.

Em relação aos potenciais interessados podem se destacar aqueles relacionados aos setores de comércio indústria e afins.

8. METODOLOGIA APLICADA

Este tópico objetiva explicitar a rotina de cálculo adotada para estimação do valor de mercado do bem avaliando.

Foi construído um modelo matemático, que se mostrou adequado para projetar o terreno avaliando. Para tanto, foram coletados dados no município de Baturité-CE, quantificando-os com a análise das variáveis independentes, adequadas para a situação de mercado local.

Foi considerado como variáveis independentes, inicialmente testadas, Renda IBGE, Área do Terreno, Testada, Forma, Topografia, Nº de Frentes, Situação, Pavimentação Definitiva, Frente para Rodovia, Tipo de Via, Dist. à Rodovia, Dist. ao Centro. Durante o processo de modelagem, se mostraram mais significativas as variáveis Área do Terreno, topografia e Localização, sendo estas integrantes do modelo final.

Os 18 elementos coletados, em período contemporâneo a data do presente laudo, sofreram um tratamento estatístico inferencial, considerando-se para que os atributos que se mostraram mais significativos. Durante a modelagem, deparou-se com a necessidade de exclusão de um dado (dado N 13), sendo o modelo final construído com 17 elementos. A quantidade reduzida de dados para composição da amostra se justifica pelo fato da escassez de elementos comparativos semelhantes ao avaliando.

8.1. Cálculo para inferir valores para o Terreno

8.1.1. Pesquisa de Dados

A amostra foi construída através de pesquisas mercadológicas, com informações sistematizadas em variáveis. A síntese dos dados completa esta apresentada no relatório estatístico.

8.1.2. Variáveis Utilizadas

Inicialmente, foram testadas 12 variáveis numéricas independentes. No modelo, foram utilizadas 3 variáveis, sendo elas: **Área do Terreno, Topografia e Localização**, utilizando como variável dependente o valor unitário (R\$/m²). Não foi utilizada a variável tradicional "Oferta ou transação" pelo fato da coleta ser restrito



a informações de transação, conforme identificado no item de pressupostos, ressalvas e fatores limitantes.

Após análises e testes da precisão e significância das variáveis de forma global, chegou-se a um modelo satisfatório, que atende aos pressupostos estatísticos.

8.1.3. Relatório Estatístico

Relatório Estatístico - Regressão Linear

SisDea

1) INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	OLAVO DA COSTA MOREIR
Modelo:	LOTE BATURITE
Data do modelo:	terça-feira, 16 de abril de 2024
Tipologia:	Lotes

2) INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	5
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	18
Dados utilizados no modelo:	17

3) DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Valor total	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel	Não
Área total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m ²	Sim
Topografia	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Variável Topografica. Sendo Classificado 1- Acidentado 2- Levemente Ondulado 3- Plano	Sim
Localização	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Variável de macrolocalização, Com as seguintes classificações 1-Ruim 2-Bom 3-Otimo	Sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (m ²)	Sim

4) ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área total	120,00	3.500,00	3.380,00	690,18
Topografia	1,00	3,00	2,00	2,12



Localização	1,00	3,00	2,00	1,76
Valor unitário	21,25	375,94	354,69	180,22

5) **COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:**

Estatísticas do modelo	Estatística
Coefficiente de correlação:	0,9728515 / 0,9340951
Coefficiente de determinação:	0,9464401
Fisher - Snedecor:	76,57
Significância do modelo (%):	0,00

6) **NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:**

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	70%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	94%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

7) **OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:**

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

8) **ANÁLISE DA VARIÂNCIA:**

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	15,004	3	5,001	76,573
Não Explicada	0,849	13	0,065	
Total	15,853	16		

9) **EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:**

$\ln(\text{Valor unitário}) = +4,607232598 - 0,0006679643882 * \text{Área total} - 0,6913088793 / \text{Topografia} + 0,6146262934 * \text{Localização}$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):**

$\text{Valor unitário} = +93,87068446 * e^{(-0,0006679643882 * \text{Área total})} * e^{(-0,6913088793 / \text{Topografia})} * e^{(+0,6146262934 * \text{Localização})}$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):**

$\text{Valor unitário} = +100,2064541 * e^{(-0,0006679643882 * \text{Área total})} * e^{(-0,6913088793 / \text{Topografia})} * e^{(+0,6146262934 * \text{Localização})}$

• **FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):**



Valor unitário = $+103,5329406 * e^{(-0,0006679643882 * \text{Área total})} * e^{(-0,6913088793 / \text{Topografia})}$
 $* e^{(+0,6146262934 * \text{Localização})}$

10) **TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):**

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	x	-11,46	0,00
Topografia	1/x	-2,77	1,58
Localização	x	7,83	0,00
Valor unitário	ln(y)	21,69	0,00

11) **CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Área total	x1	0,00	-0,21	-0,19	-0,82
Topografia	x2	-0,21	0,00	0,11	0,04
Localização	x3	-0,19	0,11	0,00	0,64
Valor unitário	y	-0,82	0,04	0,64	0,00

12) **CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:**

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Área total	x1	0,00	0,63	0,85	0,95
Topografia	x2	0,63	0,00	0,58	0,61
Localização	x3	0,85	0,58	0,00	0,91
Valor unitário	y	0,95	0,61	0,91	0,00

13) **TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK**

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	5,70	5,51	0,20	3,4701%	0,774467	0,02775900
2	5,16	4,74	0,42	8,1741%	1,651913	0,12795800
3	5,83	5,64	0,19	3,2474%	0,741010	0,10804600
4	4,61	4,78	-0,17	-3,7097%	-0,668473	0,02172600
5	5,93	5,84	0,09	1,5261%	0,354077	0,01030500
6	4,38	4,43	-0,05	-1,1029%	-0,189104	0,00615200
7	5,49	5,53	-0,04	-0,6983%	-0,149941	0,00106200
8	5,12	4,78	0,34	6,6459%	1,330399	0,08605400
9	5,04	5,32	-0,28	-5,5835%	-1,100228	0,02752800
10	4,89	4,89	0,00	0,0327%	0,006258	0,00000300
11	5,23	5,50	-0,27	-5,0708%	-1,038459	0,04957600
12	4,05	4,41	-0,37	-9,1003%	-1,440530	0,35513900
14	3,06	3,15	-0,09	-2,8923%	-0,346799	0,05341000
15	5,85	6,08	-0,23	-3,8707%	-0,886016	0,10026300
16	3,06	2,85	0,20	6,6229%	0,792044	0,16201700
17	5,83	5,64	0,18	3,1646%	0,721409	0,10241400
18	3,13	3,27	-0,14	-4,5045%	-0,552028	0,02907800

14) **TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-2**



Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características conferidas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	2
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior; b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3