COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Fls. 16

EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 009/2025

O MUNICÍPIO DE BATURITÉ, através da SECRETARIA DO DESENVOLVIMENTO URBANO E INFRAESTRUTURA, torna público para conhecimento dos interessados, que está procedendo ao CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 009/2025, para fins de verificação de empresas interessadas em receber, em DOAÇÃO, imóvel devidamente delimitado, localizado no Polo Industrial, na localidade de Sanharão, no Município de Baturité/CE, para os fins e termos que este edital especifica, nos moldes estipulados pela Lei Municipal nº 2.088 de 24 de novembro de 2021, e demais dispositivos aplicáveis.

OBJETO: CHAMAMENTO PÚBLICO para fins de verificação de empresas interessadas em receber, em doação/concessão, imóvel devidamente delimitado, localizado no Polo Industrial, na localidade de Sanharão, no Município de Baturité/CE, para os fins e termos que este edital especifica, nos moldes estipulados em Lei Municipal, e demais dispositivos aplicáveis, e demais legislações pertinentes e as condições e especificações estabelecidas.

1. DA FINALIDADE

1.1 — Doação/concessão de imóveis destinados a empresas que estejam interessadas na instalação de indústria e/ou comércio na localidade de Sanharão, de acordo com a Le nº 2.088/2021 e Plano de Implantação, ou em outra localidade do território municipal.

1.2 — A doação/concessão visa incentivar a instalação de empresas no município, mediante determinadas condições, com o objetivo de aumentar e oferta de empregos, diretos e indiretos, assim como aumentar a arrecadação de tributos municipais.

2. DOS IMÓVEIS DISPONIVEIS PARA DOAÇÃO/CONCESSÃO

2.1 -Os imóveis a serem cedidos, nos termos deste edital e da legislação aplicável, são os constantes no Anexo III ou imóvel indicado pela empresa interessada.

2.1.1 — As empresas poderão manifestar interesse em imóvel e em condições e/ou localidades diversas das constantes neste edital, caso em que a manifestação será colocada em nova consulta pública.

2.2- O local onde serão instaladas as indústrias e/ou comércio está localizada em área que atualmente não é dotada de infraestrutura urbana, ou seja, pavimentação asfáltica, guia, sarjeta, rede de energia elétrica, rede de telefonia, águas pluviais, coleta de lixo, água potável, dentre outros.

3. DAS CONDIÇÕES

3.1 — As empresas interessadas em receber o imóvel em Doação/concessão, deverão preencher, cumulativamente, os seguintes requisitos:

3.1.1 — REGULARIDADE FISCAL E TRABALHISTA

- Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ);
- Prova de regularidade para com a Fazenda Federal, Estadual e Municipal do domicílio ou sede da empresa;

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Fls. 4

- Prova de regularidade relativa ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), demonstrando situação regular no cumprimento dos encargos sociais instituídos por lei;
- Prova de inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho;

3.1.2 — Estar inscrito e regular junto à fazenda pública do município ou assinar termo de compromisso de constituição de filial, ou transferência de sede, para o município de Baturité, CE.

3.1.3 — Apresentação do projeto de construção da sede da empresa junto a Prefeitura Municipal de Baturité, no prazo de 60 (sessenta) dias, contados de documento a ser assinado, constando as condições da Doação/concessão;

3.1.4 — As empresas instaladas no distrito industrial deverão pagar pala infraestrutura de pavimentação asfáltica, guia, sarjeta, rede de energia elétrica, rede de telefonia, águas pluviais, água potável, dentre outros, na via de acesso onde será instalada, compreendendo a extensão da testada do imóvel recebido, conforme projeto aprovado pela Administração municipal, observada as normas técnicas do setor, e se submeterão ao pagamento de taxa condominial para custeio de serviços nas áreas comuns do empreendimento, a ser administrado pela BATURITÉ ATIVOS S/A.
3.2 — Apresentar declaração de visita técnica, conforme Anexo II deste edital.

4.DO PRAZO

4.1- O prazo para início das atividades industriais e/ou comerciais propostas é de 24 meses, ou pelo prazo apresentado pela interessada, devidamente justificado.
4.2- O descumprimento do prazo de implantação do projeto enseja em revogação do imóvel doado/concedido, respeitada eventual garantia de primeiro grau concedida à instituição financeira financiadora do empreendimento.
4.2.1- No caso de revogação do imóvel, os investimentos realizados serão ressarcidos quando da doação do imóvel para outros empreendimentos, pela utilização do imóvel pela administração municipal ou caso o imóvel seja leiloado, considerando exclusivamente o valor de avaliação das benfeitorias realizadas.

5. DAS INSCRIÇÕES DE INTERESSADOS

5.1 — Os interessados deverão entregar o protocolo de intenção, conforme modelo em Anexo, devidamente preenchido junto à sede da Prefeitura Municipal de Baturité, na Sala da da Licitação, situada à **Travessa Cicero Segundo da Costa, s/nº, bairro Centro, em Baturité-Ce (Sec de Finanças), no horário de 08h às 12h**, Baturité, Estado do Ceará, até às 12h do dia 31 de dezembro de 2025.

5.2 — Na ficha de inscrição deverá a instituição proponente elencar a qualificação da pessoa jurídica, anexando obrigatoriamente:

I) a habilitação jurídica — a ser comprovada mediante a apresentação dos seguintes documentos:
a) Ato constitutivo, estatuto ou contrato social em vigor, acompanhado de todos os aditivos, ou se for o caso do último aditivo consolidado, devidamente registrados em se tratando de sociedades comerciais, e, no caso de sociedades por ações, acompanhado de documentos de eleição de seus administradores.
b) Registro comercial, no caso de empresa individual.
c) Inscrição do ato constitutivo, no caso de sociedades civis, acompanhadas de prova de

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Fls. 18

diretoria em exercício.
d) Decreto de autorização, em se tratando de empresa ou sociedade estrangeira em funcionamento no País, e ato de registro ou autorização para funcionamento expedido pelo órgão competente, quando a atividade assim o exigir;
e) Cópia de documento oficial de identificação do titular, socio administrador ou representante legal da proponente.

II) a regularidade fiscal e trabalhista — a ser comprovada mediante a apresentação dos seguintes documentos:
a) Prova de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Jurídicas (CNPJ);
b) Prova de inscrição no cadastro de contribuintes estadual ou municipal, conforme o caso, relativo ao domicílio ou sede da proponente, pertinente ao seu ramo de atividade e compatível com o objeto contratual;
c) Prova de Regularidade relativa aos Tributos Federais e Dívida Ativa da União, inclusive contribuições sociais, com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 2.751, de 02/10/2014:
d) Prova de Regularidade relativa à Fazenda Estadual do domicílio ou sede da proponente;
e) Prova de Regularidade relativa à Fazenda Municipal do domicílio ou sede da proponente;
f) Prova de Regularidade relativa ao Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS); E) Prova de Inexistência de débitos inadimplidos perante a Justiça do Trabalho, mediante a apresentação de Certidão Negativa, nos termos do Titulo VII-A da Consolidação das Leis do Trabalho, aprovada pelo Decreto-Lei n. 5.452, de 1º de maio de 1943.

III) QUALIFICAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA:
a) Certidão negativa de falência expedida pelo distribuidor da sede do fornecedor - Lei nº 14.133, de 2021, art. 69, caput, inciso II);
b) Balanço patrimonial, demonstração de resultado de exercício e demais demonstrações contábeis dos 2 (dois) últimos exercícios sociais, comprovando: Índices de Liquidez Geral (LG), Liquidez Corrente (LC), e Solvência Geral (SG) superiores a 1 (um);
c) Os documentos referidos acima deverão ser exigidos com base no limite definido pela Receita Federal do Brasil para transmissão da Escrituração Contábil Digital - ECD ao Sped.
5.3 — Poderá a Administração exigir demais documentos com comprovação de outros requisitos, a seu inteiro critério, visando a adequação da doação de imóvel.

6. DOS PEDIDOS DE ESCLARECIMENTO E IMPUGNÇÃO:

6.1 - Até o 5º dia após a publicação do aviso de chamamento, qualquer pessoa física ou jurídica, poderá solicitar esclarecimentos, providências ou impugnar o ato convocatório deste Chamamento mediante petição dirigida a CPL.
6.1.1. O protocolo do pedido se dará via correspondência ou de forma presencial na sede da Comissão de Licitação do Governo Municipal de Baturité/CE, **Travessa Cicero Segundo da Costa, s/nº, bairro Centro, em Baturité-Ce (Sec de Finanças), no horário de 08h às 12h**, em dias úteis, no horário das 08h às 12h, ou ainda por meio eletrônico através de pedido enviado e-mail: licitabaturite2023@gmail.com.

6.2. A CPL decidirá sobre a impugnação no prazo de até 03 (três) dias úteis, a contar do dia da solicitação.

6.3. Acolhida a impugnação contra este Edital, será designada nova data para O credenciamento, exceto quando, inquestionavelmente, a alteração não afetar a formulação das solicitações.

6.4. As respostas às impugnações e aos esclarecimentos solicitados serão disponibilizadas no flanelógrafo da Prefeitura de Baturité/CE, conforme disposto em Lei Municipal e no sítio eletrônico do Tribunal de Contas de Estaco do Ceará (TCE/CE): https://licitacoes.tce.ce.gov.br/ e no PNCP.

7. DOS CRITÉRIOS PARA SELEÇÃO E CLASSIFICAÇÃO DA EMPRESA

7.1— Quando da apresentação de proposta e dos documentos de habilitação, deverá a empresa interessada apresentar as seguintes exigências:

a) Quantidade estimada de empregos diretos que serão ofertados pela empresa donatária, dentro do prazo de um ano, após o início das atividades de produção industrial e/ ou comercial. Para este quesito, será considerado 1 ponto por emprego direto;

b) Previsão do faturamento anual do empreendimento no primeiro ano de pleno funcionamento e/ou produção. Para este quesito, será considerado 0,000001 ponto para cada R$ 1,00 de faturamento previsto;

b.1) O faturamento declarado nesta cláusula não poderá ser superior ao faturamento atual da proponente e seus acionistas.

7.2- À pontuação total do proponente será obtida pela soma dos pontos totalizados no critério definido nas alíneas " a"e "b", apurando-se a soma total.

7.3 - A classificação das propostas ofertadas pelos proponentes habilitados será efetuada em ordem decrescente dos totais de pontos obtidos, após apuração a soma total, sendo considerada vencedora a proposta com maior quantidade de pontos.

7.4 - Em caso de empate entre duas ou mais propostas, e após obedecido o disposto no Lei nº 14.133/21, a classificação far-se-á por sorteio em ato público, para o qual todos os participantes serão convocados.

7.5 - Cada empresa participante do Chamamento Público a que se fará referência este certame, deverá entregar a(s) proposta(s) devidamente identificada(s) com o(s) número(s) do(s) lote(s) e Quadra(s) na qual a mesma pretende concorrer.

7.6 - Cada empresa interessada deverá se habilitar para apenas 1 (um) lote, exceto se demonstrar por meio de estudos/documentos a real necessidade de utilização de mais de um lote.

8. DA ESCRITURAÇÃO DO IMÓVEL

8.1 - Uma vez julgada a proposta de doação/concessão, nos termos deste edital, esta será submetida à análise da Câmara Municipal de Baturité que aprovará ou rejeitará a proposta que autoriza a doação/concessão por meio de Lei Especifica.

8.2 - Após a etapa de doação/concessão do imóvel, a Prefeitura Municipal de Baturité entregar à empresa beneficiada, mediante recibo, os documentos relativos à lavratura da escritura pública.

8.3 - A entrega da documentação deverá ocorrer em até 30 (trinta) dias.

8.4 - As despesas de Escrituração, Registro de Cartório de imóvel, bem como todas as taxas e emolumentos e demais tributos para a efetivação com devido registro e levantamento topográfico correrão por conta das empresas beneficiadas.

8.5 - A empresa beneficiada terá o prazo de 30 (trinta) dias, a contar do recebimento da documentação, para adotar as providências relativas à escrituração do imóvel, sob sena de revogação do ato de doação/concessão, em caso de descumprimento da obrigação no prazo assinalado.

8.6 - Antes do término do prazo acima previsto, desde que devidamente justificado pela empresa beneficiada, poderá ser solicitada a prorrogação com respectivo prazo, que será análise pelo setor competente.

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Fls. 20

8.7 - No caso de impossibilidade de disponibilização de documento, pela administração, necessário à escrituração do imóvel, a administração poderá realizar a cessão precária do imóvel à empresa vencedora do certame até a devida disponibilização dos documentos referidos no subitem 8.2.

9. DO VALOR A SER PAGO PELO USO DA ÁREA

9.1 — Por conta das suas características, a permissão do imóvel se dará de forma gratuita, à exceção do disposto no subitem 3.1.4.

10. DAS RESPONSABILIDADES DO DONATÁRIO

10.1 — A doação será condicionada ao cumprimento pela donataria, das seguintes condições:

10.1.1— manter a empresa em atividade no período mínimo de 10 (dez) anos;

10.1.2 — Preparação do local e adequação à sua atividade, inclusive com a execução das obras necessárias para instalação da empresa.

10.1.3 — Manutenção das condições e dos requisitos exigidos para a assinatura do termo, escritura de doação/concessão.

10.1.4 — Assunção exclusiva dos riscos inerentes ao mercado;

10.1.5 — Responsabilização por quaisquer ônus, direitos ou obrigações vinculadas à legislação tributária, trabalhista, previdenciária ou securitária e decorrentes do exercício da presente doação/concessão, cujo cumprimento e responsabilidade recairão sob e sua inteira exclusividade.

10.1.6 — Início das atividades somente com a regularidade das obras, com apresentação dos documentos técnicos necessários e obtenção de termo de conclusão de obras e "habite-se" junto ao setor de obras municipais.

11. DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

11.1 — Caso haja maior número de interessados do que lotes a serem doados/concessões, que cumpram os requisitos acima, o Município estipulará outros critérios de seleção, inclusive realização de procedimento licitatório, se necessário.

11.2 — Haverá a revogação da doação/concessão se a empresa não cumprir as condições constantes do presente edital, respeitadas as garantias de primeiro grau de instituições financeiras financiadoras do empreendimento.

11.3 — As obras de infraestrutura necessárias serão incorporadas ao loteamento.

11.4 — O presente chamamento público é divulgado para verificação prévia de interessados, sendo que a efetivação da doação/concessão fica condicionada ao preenchimento dos requisitos deste edital e à aprovação das doações/concessões por lei específica da Câmara Municipal de Baturité/CE.

11.5- Com o objetivo de dar ampla divulgação, é expedido o presente Edital, que será publicado no sítio oficial do Município, no Diário Oficial do Estado e em jornal de Grande Circulação.

Baturité/CE, 22 DE ABRIL DE 2025

CICERO ANTÔNIO SOUSA BEZERRA
ORDENADOR DE DESPESAS DA UNIDADE GESTORA DA SECRETARIA DE INFRAESTRUTURA E URBANISMO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE BATURITÉ/CE

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Fls. 92

ANEXO I –
MODELO DE FICHA DE INSCRIÇÃO DO EDITAL DE CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 009/2025

QUALIFICAÇÃO DA PESSOA JURÍDICA

Razão Social/Denominação:

N.º Cartão do CNPJ:

N.º Inscrição Municipal:

Endereço:

Telefone:

Nome do Sócio/Administrador:

CPF:

RG:

Nacionalidade:

Estado civil:

Profissão:

Endereço:

Telefone:

Baturité/CE, _____ de _____ de 2025.

Assinatura do Socio/Administrador

COMISSÃO DE LICITAÇÃO
Fls. 42

ANEXO II –

MODELO DE DECLARAÇÃO VISITA TÉCNICA EDITAL DE

CHAMAMENTO PÚBLICO Nº 009/2025

_____pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ nº por intermédio de seu representante legal, o(a) senhor(a), portador(a) do CPF n..... RG. .....; DECLARA, para os devidos fins, ter pleno conhecimento da área do Polo Industrial, sua localização, bem como as possibilidades físicas operacionais para instalação do empreendimento.

_____, Ce_____ de _____ de 2025.

Assinatura do Sócio / Administrador

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

AVALIAÇÃO DE UMA GLEBA URBANIZAVÉL

LOTE 01- POLO INDUSTRIAL- 1,5 ha

VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL:
R$ 35.000,00 (Trinta 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

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 BATURITE-CE.

LOCALIZAÇÃO:
SANHARÃO, ÁREA DESMEMBRADA DA MATRÍCULA 2.284
Coord. Geográficas: Long. 515.629,55; Latit. 9.519.653,19 , ZONA 24S

DATA DA AVALIAÇÃO
28 de MARÇO de 2025

VALOR TOTAL DO IMÓVEL
R$ 35.000,00 (Trinta 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;

86

• Assume-se que a documentação fornecida pelo solicitante e apresentada no Anexo 03 deste laudo de avaliação é legítima, verdadeira e correta;

• 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;

6. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

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

Trata-se de uma Gleba Urbanizável com área de 1,5 ha.

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

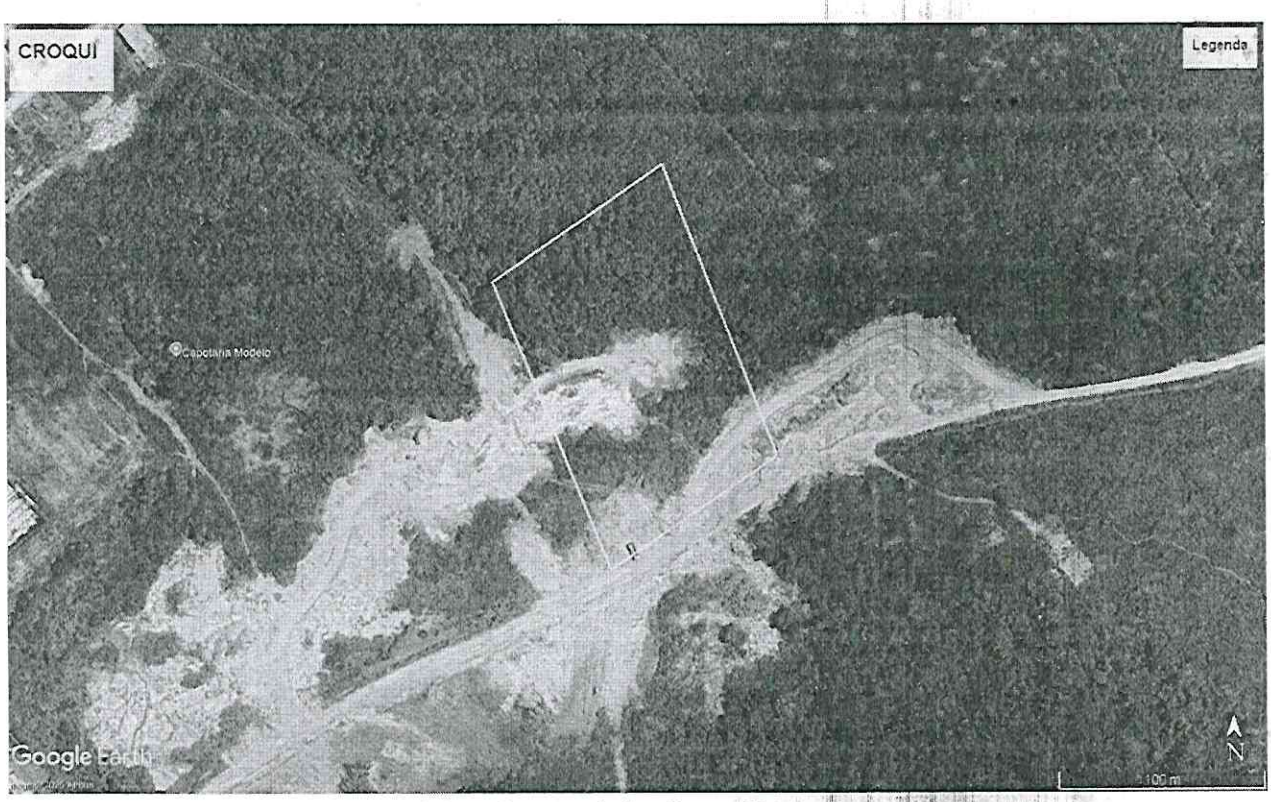

Figura 01 – Croqui de Localização

8. 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

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.

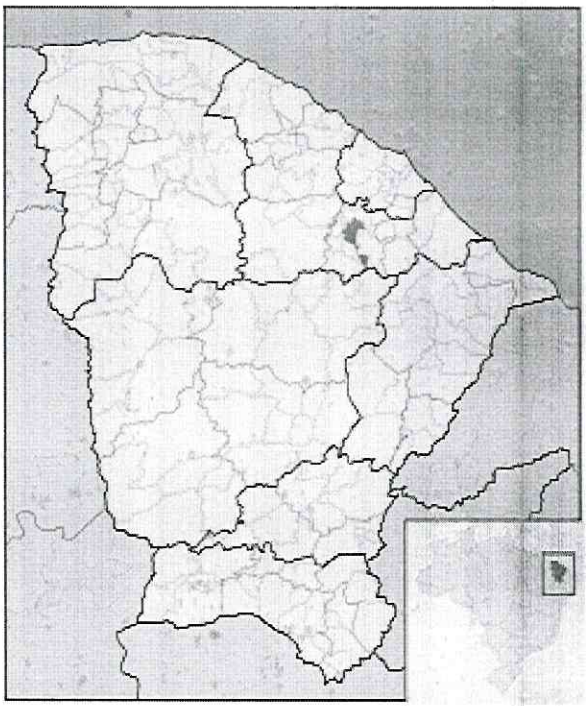

Fig. 03 Localização do município de Baturité.

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 batiriteense 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.

9. 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.

9.1. Cálculo para inferir valores para o Terreno

9.1.1. 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 estatistico.

9.1.2. 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.

9.1.3. 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 m²	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 (m²)	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
Coeficiente de correlação:	0,9728515 / 0,9340951
Coeficiente 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 + 1σ	68%	70%
Resíduos situados entre -1,64σ e + 1,64σ	90%	94%
Resíduos situados entre -1,96σ e + 1,96σ	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 (Valor unitário) = +4,607232598 -0,0006679643882 * Área total -0,6913088793 / Topografia +0,6146262934 * Localização

- **FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):**

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

- **FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):**

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

- **FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):**

Valor unitário = +103,5329406 * e^(-0,0006679643882 * Área total) * e^(-0,6913088793 / Topografia) * e^(+0,6146262934 * 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