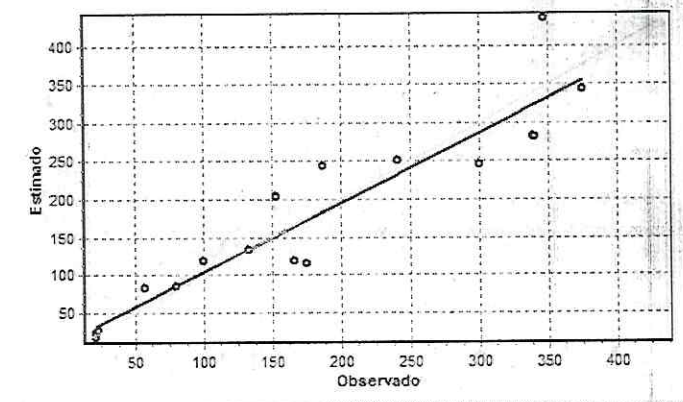


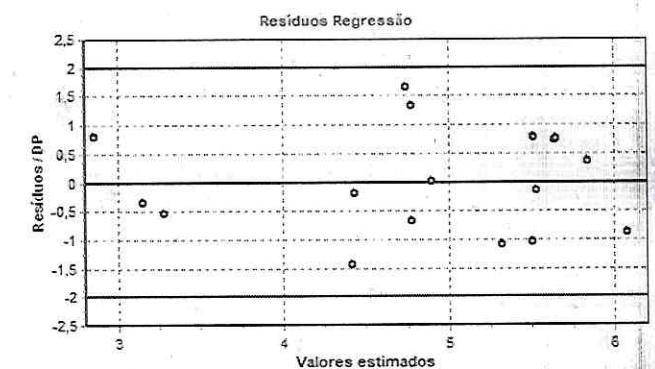


15) **GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:**

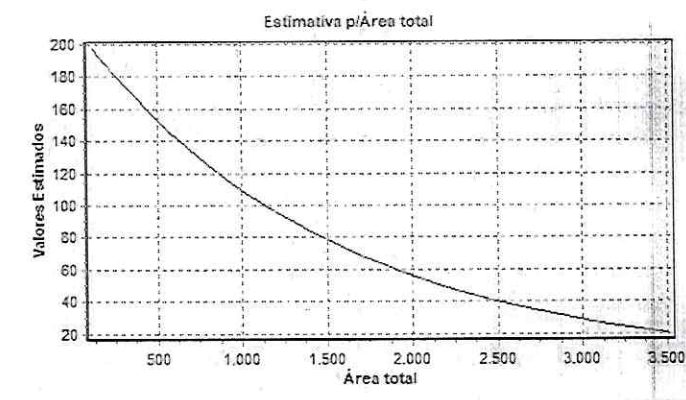
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



Resíduos da Regressão Linear

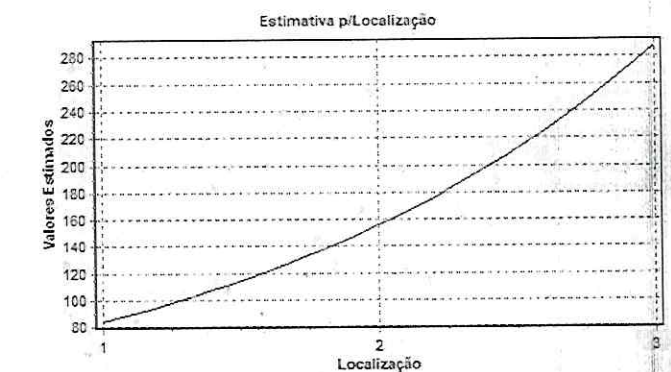
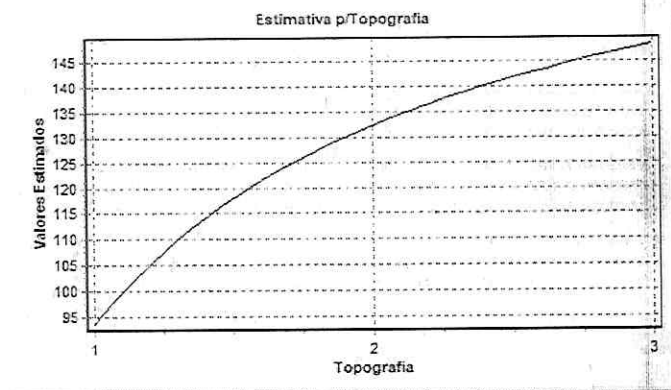


16) **GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:**





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  | 2,0 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\$44.598,65**.

### Dados para a projeção de valores:

- Área total = 2,00 ha
- Topografia = 3
- Localização = 2

### Valores da Moda para Nível de Confiança de 80%

- Valor Unitário
- Mínimo (11,88%) = 196,51
- Médio = 222,99
- Máximo (13,48%) = 253,05

- Valor Total
- Mínimo = 39.301,39
- Médio = 44.598,65



GOVERNO MUNICIPAL  
**BATURITÉ**  
O AMANHÃ SE FAZ AGORA



- Máximo = 50.609,90
- Intervalo Predição
  - Mínimo = 30.883,03
  - Máximo = 64.405,58
  - Mínimo (30,75%) = 154,42
  - Máximo (44,41%) = 322,03
- Campo de Arbítrio
  - RL Mínimo = 189,54
  - RL Máximo = 256,44





## 9. 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\$ 45.000,00 (Quarenta e Cinco mil reais e zero centavos).**

**Baturité, 28 de Março de 2025.**

Assinado de forma digital por  
OLAVO DA COSTA  
MOREIRA:00594587395  
Dados: 2025.03.31 16:33:27  
-03'00'

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

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

## 10. 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**

Bairro: **CENTRO**  
 UF: **CE**

Nº: **S/N**

CEP: **62760000**

Data de Início: **24/02/2025**

Previsão de término: **31/03/2025**

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**

|                                                                                                                              | Quantidade | Unidade |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|---------|
| 16 - Execução                                                                                                                |            |         |
| 67 - Levantamento > TOPOGRAFIA > LEVANTAMENTOS TOPOGRÁFICOS BÁSICOS > DE LEVANTAMENTO TOPOGRÁFICO > #33.1.1.1 - PLANIMÉTRICO | 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                              | 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 BATURITÉ-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: yB1VWV  
 Impresso em: 31/03/2025 às 14:10:17 por: ip: 131.196.109/85

[www.creace.org.br](http://www.creace.org.br)  
 Tel: (85) 3453-5800

[faleconosco@creace.org.br](mailto:faleconosco@creace.org.br)  
 Fax: (85) 3453-5804

**CREA-CE**  
 Conselho Regional de Engenharia  
 e Agronomia do Ceará





2ª **CARTÓRIO BATURITÉ**  
Segundo Serviço Público Delegado de Registro  
de Imóveis

RUA 15 DE NOVEMBRO Nº 1035 - CENTRO  
BATURITÉ - CEARÁ

Bel. Robson de Braga Castelo Branco  
TITULAR DO SERVIÇO

MATRÍCULA

Nº 2.284

REGISTRO GERAL DE  
IMÓVEIS

DATA 22.01.2004

RUBRICA

FICHA 01

**FAZENDA GONDIMLÂNDIA**  
**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 - Lceu), 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 Silveira, 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 MAT. 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 1257, 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



**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 **61,23** (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.



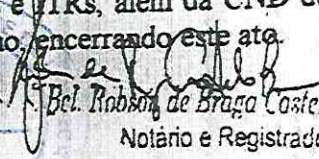
MATRÍCULA Nº 2.284

FICHA 02

VERSO.

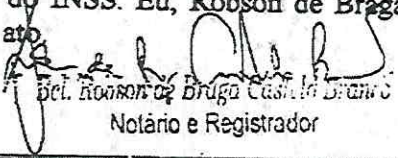
CONTINUA NA FICHA Nº 02 VERSO

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

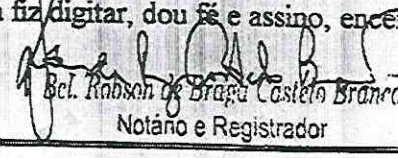
**REGISTRO Nº 4. PROTOCOLO Nº 6.174. BATURITÉ (CE), 03 DE FEVEREIRO DE 2004.**

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 **R\$3.434.687,67** (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 R\$973.000,00 (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 CUMPRAR-SE 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 BATURITÉ**  
Segundo Serviço Público Delegado  
Notarial e de Registros  
Rua 15 de Novembro, 1035 Centro  
Fone: (85) 3347.0379



# CERTIDÃO

Certifico que, na Matrícula N° 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.

*[Handwritten signature]*  
Tribunal de Justiça do Estado de Mato Grosso do Sul  
Escritório de Cartório de Baturité  
TITULAR DO SERVIÇO 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 BATURITÉ**  
Segundo Serviço Público Delegado  
Notarial e de Registros  
Rua 15 de Novembro, 1035 Centro  
Fone: (85) 3347 0379

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

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



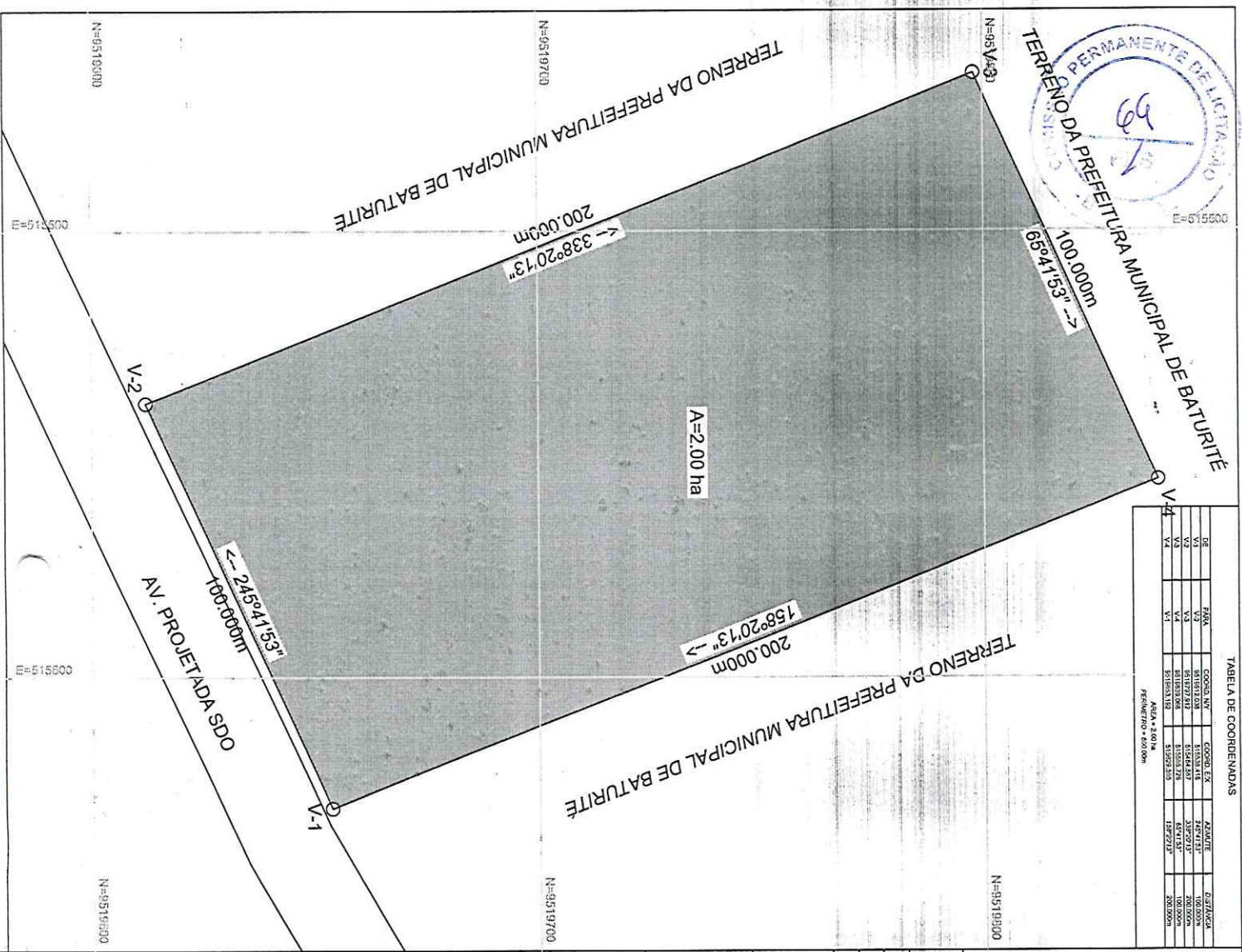


TABELA DE COORDENADAS

| DE  | PARA | CODIGO | COORDENADAS | COORDENADAS | COORDENADAS |
|-----|------|--------|-------------|-------------|-------------|
| V-1 | V-2  | 01     | 511937.913  | 51544.817   | 51544.817   |
| V-2 | V-3  | 02     | 511937.913  | 51544.817   | 51544.817   |
| V-3 | V-1  | 03     | 511937.913  | 51544.817   | 51544.817   |

ÁREA = 2.00 ha  
PERÍMETRO = 600.00m

- CONVENÇÕES
- ☐ RIO
  - ☐ VALE
  - ☐ CERCIA
  - ☐ GROTA
  - ☐ ESTRADA
  - ☐ RODOVIA
  - ☐ FERROVIA
  - ☐ MURO
  - ☐ LINHA IDEAL
  - ☐ CORREDO
  - ☐ BRIO
  - ☐ ALMORADO



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 02 - POLO

PROPRIETÁRIO: MUNICIPIO DE BATURITE-CE

ÁREA: 2.00 ha

PERÍMETRO: P = 600.00m



Assinaturas:

Assinado de forma digital por OLAVO DA COSTA MOREIRA.00594587395

Dados: 2025.03.31 16:32:38

Resp. Téc.: OLAVO DA COSTA MOREIRA

PROPRIETÁRIO





GOVERNO MUNICIPAL  
**BATURITÉ**  
O AMANHÃ SE FAZ AGORA



## MEMORIAL DESCRITIVO

**Nome da Propriedade:** Lote 02 Polo Industrial

**Proprietário:** Prefeitura Municipal de Baturité-ce

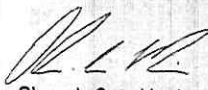
**Localização:** Sanharão, Baturité-CE

**Área Total (ha):** 2,0

**Perímetro (m):** 600,00

A descrição deste perímetro começa no vértice V-1, de coordenadas N: 9519653,192m e E: 515629,555m; A partir deste ponto, confrontando com "AV. PROJETADA SDO", AZIMUTE 245º41'53" e distância 100,000m até o vértice V-2 de coordenadas N: 9519612,038m e E: 515538,416m; Confrontando com "TERRENO DA PREFEITURA MUNICIPAL DE BATURITÉ", azimuth 338º20'13" e distância 200.000m até o vértice V-3 de coordenadas N: 9519797,912m e E: 515464,587m; azimuth 65º41'53" e distância 100,000m até o vértice V-4 de coordenadas N: 9519839,066m e E: 515555,726m; azimuth 158º20'13" e distância 200,000m 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  
16:32:58 -03'00'





GOVERNO MUNICIPAL  
**BATURITÉ**  
O AMANHÃ SE FAZ AGORA



## **LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEL URBANO**

**AVALIAÇÃO DE UMA GLEBA URBANIZAVÉL  
LOTE 03- POLO INDUSTRIAL- 0,98ha**

### **VALOR DE MERCADO DO IMÓVEL:**

**R\$ 40.000,00 (Quarenta 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 BATURITE-CE.

**LOCALIZAÇÃO:**

SANHARÃO, ÁREA DESMEMBRADA DA MATRÍCULA 2.284

Coord. Geográficas: Long. 515203.40; Latit. 9519782.26 , ZONA 24S

**DATA DA AVALIAÇÃO**

28 de MARÇO de 2025

**VALOR TOTAL DO IMÓVEL**

R\$ 40.000,00 (Quarenta 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;





- 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;



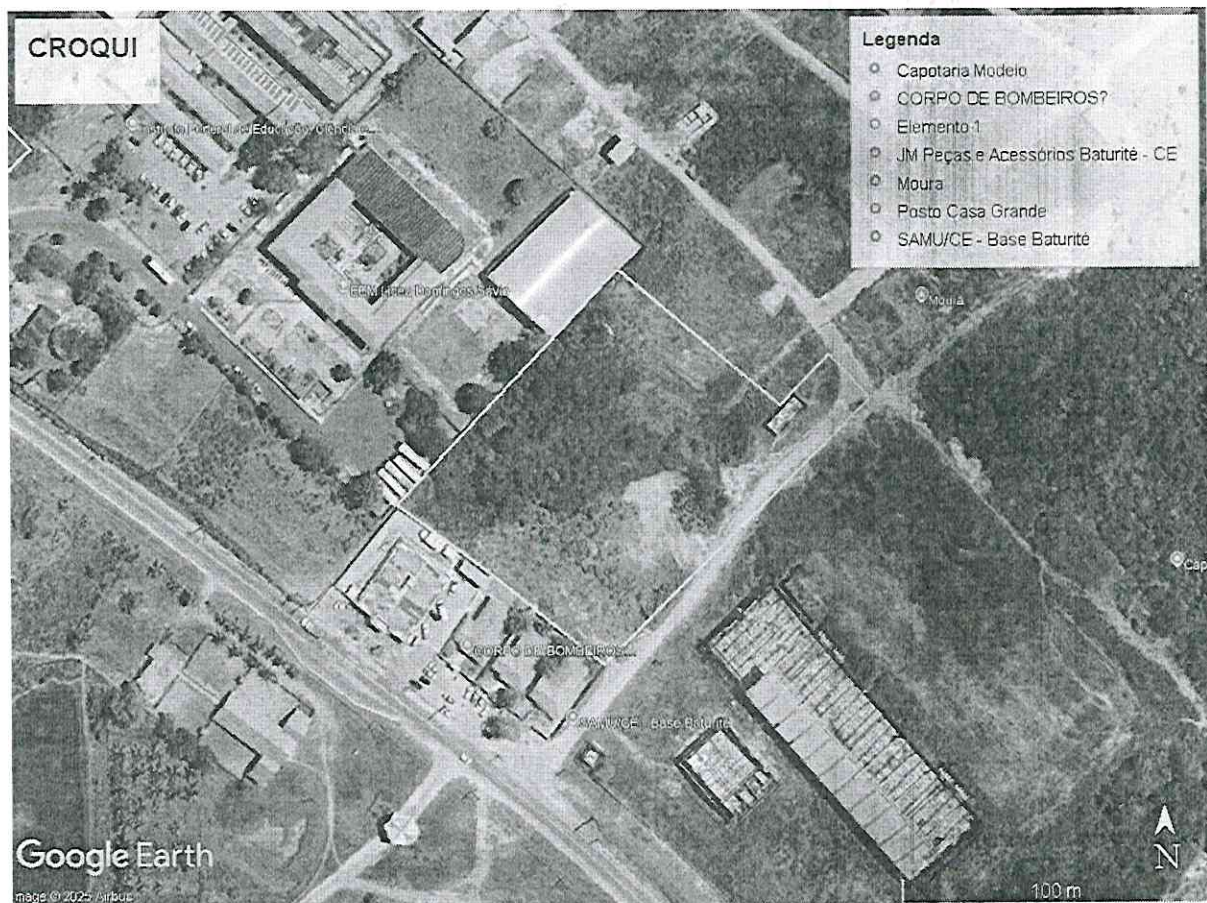


## 6. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DO IMÓVEL AVALIANDO

Trata-se de uma Gleba Urbanizável, Denominada lote 03 polo industrial de Baturite-ce.

Trata-se de uma Gleba Urbanizável com área de 0,98 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.





GOVERNO MUNICIPAL  
**BATURITÉ**  
O AMANHÃ SE FAZ AGORA



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 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\$/m<sup>2</sup>). 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 <sup>2</sup>                                         | Sim        |
| Topografia  | Numérica | Qualitativa<br>(Códigos Alocados) | Variável Topografica. Sendo Classificado 1- Acidentado 2- Levemente Ondulado 3- Plano | Sim        |
| Localização | Numérica | Qualitativa<br>(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 Área 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 $-1\sigma$ 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):**

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 |