



MUNICÍPIO DE
MARCO



AVALIAÇÃO TÉCNICA PARA LOCAÇÃO DE IMÓVEL

| | |
|--------------|---|
| Proprietário | PRFEITURA MUNICIPAL DE MARCO |
| CNPJ | 07.566.516/0001-47 |
| Atividade | FRIGORÍFICO INDUSTRIAL |
| Endereço | BR 402 |
| Cidade | MARCO-CE |
| Finalidade | AVALIAÇÃO LOCAÇÃO |
| Faz | IMOVEL PARA FUNCIONAMENTO DO FRIGORÍFICO INDUSTRIAL |

LAUDO DE AVALIAÇÃO

OBJETO DA AVALIAÇÃO

| | | |
|----------------|---------------|------------------|
| Localização | BR 402, KM 02 | |
| Município | MARCO-CE | UF: CE |
| Altitude Média | 24 | |
| Área do imóvel | 903,1100 | Metros Quadrados |

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL
FRIGORÍFICO INDUSTRIAL - ABATEDOURO

TÍTULO DE PROPRIEDADE

Reg. Imóvel: Cartorio de 2º Ofício - Cartorio Leome

Câmara de: MARCO Estado de: CEARA

VALOR PARA LOCAÇÃO - ENCONTRADO

R\$ 4.898,50

Valor Total do imóvel (VTI por extenso):

quatro mil oitocentos e noventa e oito reais e cinquenta centavos

RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome:

Engº PAULO JOSE MOURA SOUSA

CREA nº:

060771496-4

LOCAL E DATA:

Marco - CE, 01 / 03 / 2023



VALOR PARA LOCAÇÃO DO IMÓVEL

Imóvel FRIGORÍFICO INDUSTRIAL - ABATEDOURO **Area M2** 903,11

Localização MARCO-CE

Valor Saneado Benfeitorias R\$

| Solos | Area (M2) | Situação | | | | Classes / Subclasses | | | | | | | | | | Cálculos | | | |
|------------|-----------|----------|-----------|------|---------|----------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|----------|------|----------------------|-----------------------|
| | | Otima | Muito Boa | Boa | Regular | I | II | III | IV | V | VI | VII | VIII | 0 | 0 | 0 | 0 | Valor de área em R\$ | Valor da Terra em R\$ |
| EDIFICAÇÃO | 441,20 | 1,00 | 0,95 | 0,85 | 0,70 | 1,00 | 0,80 | 0,74 | 0,60 | 0,47 | 0,29 | 0,20 | 0,13 | 0,12 | 0,11 | 0,10 | 0,09 | 2.624,48 | 4.898,50 |
| CURRAIS | 461,91 | | | 1 | | | 1 | | | | | | | | | | | 2.274,04 | |
| Area - B.1 | | | | | | | | | | | | | | | | | | 0,00 | |
| Area - B.2 | | | | | | | | | | | | | | | | | | 0,00 | |
| Area - C | | | | | | | | | | | | | | | | | | 0,00 | |
| Area - D | | | | | | | | | | | | | | | | | | 0,00 | |
| Area -E | | | | | | | | | | | | | | | | | | 0,00 | |

903,11

Valor Total do Imóvel em R\$ 4.898,50

*1 fator multiplicador utilizado

OBS: Area "A.1" e "A2" proximo ao centro; "B.1" bairros circuvizinhos ao centro; "B.2" proximo a entidades; "C" bairros residenciais; "D" periferia; "E" limite area urbana.

Comissão Permanente de Licitação
 Prefeitura Municipal de Marco/CE
 Fls. 61

SANEAMENTO DE DADOS

| | |
|--------------|-------------------------------------|
| Proprietário | PRFEITURA MUNICIPAL DE MARCO |
| CPF | 07.566.516/0001-47 |
| Atividade | FRIGORÍFICO INDUSTRIAL |
| Endereço | BR 402 |
| Cidade | MARCO-CE |
| Finalidade | AVALIAÇÃO LOCAÇÃO |
| Faz. | FRIGORIFICO INDUSTRIAL - ABATEDOURO |

CALCULO DO INTERVALO DE CONFIANÇA

$$e = 1,48 \times (2,19 + \sqrt{2}) = 2,2881362$$

$$e = [t \cdot \frac{s}{\sqrt{n}} + 2] \times \frac{s}{\sqrt{n}} =$$

n = nº de elemntos da pesquisa saneada = 2

903,11 4.898,50

$n-1$ t X + 2 = 20% (incerteza) retirado da TABELA 1 = 1,48

Campo de arbitrio com intervalo de confiança de 80%

$\Sigma + =$ R\$ 6.964,94

$\Sigma - =$ -R\$ 2.832,06

TABELA 1

| Níveis de Confiança | 99% | 98% | 95% | 90% | 80% |
|---------------------|---------|--------|---------|--------|--------|
| Percentil | t 0,995 | t 0,99 | t 0,975 | t 0,95 | t 0,90 |
| 1 | 63,660 | 31,820 | 12,710 | 6,310 | 3,080 |
| 2 | 9,920 | 6,960 | 4,300 | 2,920 | 1,890 |
| 3 | 5,840 | 4,540 | 3,180 | 2,350 | 1,640 |
| 4 | 4,600 | 3,750 | 2,780 | 2,130 | 1,530 |
| 5 | 4,030 | 3,360 | 2,570 | 2,020 | 1,480 |
| 6 | 3,710 | 3,140 | 2,450 | 1,940 | 1,440 |
| 7 | 3,500 | 3,000 | 2,360 | 1,900 | 1,420 |
| 8 | 3,360 | 2,900 | 2,310 | 1,860 | 1,400 |
| 9 | 3,250 | 2,820 | 2,260 | 1,830 | 1,380 |
| 10 | 3,170 | 2,760 | 2,230 | 1,810 | 1,370 |
| 11 | 3,110 | 2,720 | 2,200 | 1,800 | 1,360 |
| 12 | 3,060 | 2,680 | 2,180 | 1,780 | 1,360 |
| 13 | 3,010 | 2,650 | 2,160 | 1,770 | 1,350 |
| 14 | 2,980 | 2,620 | 2,140 | 1,760 | 1,340 |
| 15 | 2,950 | 2,600 | 2,130 | 1,750 | 1,340 |
| 16 | 2,920 | 2,580 | 2,120 | 1,750 | 1,340 |
| 17 | 2,900 | 2,570 | 2,110 | 1,740 | 1,333 |
| 18 | 2,880 | 2,550 | 2,100 | 1,730 | 1,330 |
| 19 | 2,860 | 2,540 | 2,090 | 1,729 | 1,328 |
| 20 | 2,840 | 2,530 | 2,086 | 1,725 | 1,325 |
| J | 2,576 | 2,326 | 1,960 | 1,645 | 1,282 |

[Handwritten signature]



AVALIAÇÃO TÉCNICA DAS EDIFICAÇÕES E EQUIPAMENTOS

| | | |
|------------|---|--|
| Proprietar | PRFEITURA MUNICIPAL DE MARCO | Fórmula para a determinação do Valor Depreciado $V_x = (0,20 + 0,80(r-x)/n)V_n$ Onde: V _x = Valor final (depreciado) 0,20 = Valor residual ou de demolição do imóvel 0,80 = Parte do Valor a ser depreciado n = Idade Úti. do imóvel x = Idade na época da avaliação V _n = Valor de novo |
| CNPJ | 07.566.516/0001-47 | |
| Atividade | FRIGORIFICO INDUSTRIAL | |
| Endereço | BR 402 | |
| Cidade | MARCO-CE | |
| Finalidade | AVALIAÇÃO LOCAÇÃO | |
| Faz | IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DO FRIGORIFICO INDUSTRIAL | |

OBS:

CALCULO DO VALOR DAS EDIFICAÇÕES

| ITEM | Descrição | Quantitativo | Valor Unitario (R\$) | Valor Reposição (R\$) | Vida Util (anos) | Idade (anos) | Estado de Conserv | Coefficiente de depreciação | Valor |
|--------------------|------------------------|--------------|----------------------|-----------------------|------------------|--------------|-------------------|-----------------------------|---------------------|
| 1 | VALOR DA CONTRUÇÃO | 1,0 | | | | | | | 1.168.073,75 |
| 2 | VALOR DOS EQUIPAMENTOS | 43,0 | | | | | | | 403.521,00 |
| 3 | CAMARA FRIGORIFICA | 1,00 | | | | | | | 89.990,00 |
| 4 | | | | | | | | | |
| 5 | | | | | | | | | |
| 6 | | | | | | | | | |
| 7 | | | | | | | | | |
| TOTAL GERAL | | | | | | | | | 1.661.584,75 |





MUNICÍPIO DE
MARCO

Comissão Permanente de Licitação
Fis
Prefeitura Municipal de Marco-CE

AVALIAÇÃO TÉCNICA DE IMÓVEL

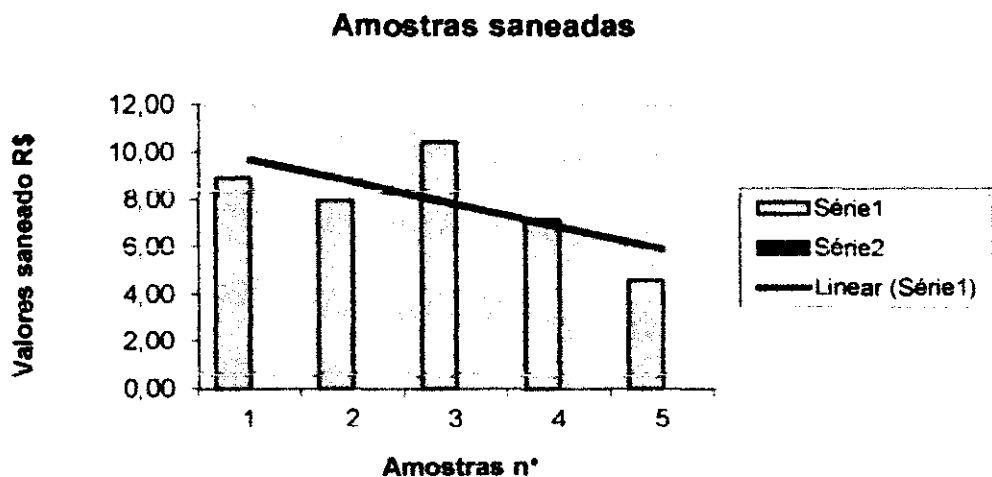
| | |
|--------------|--|
| Proprietário | PRFEITURA MUNICIPAL DE MARCO |
| CPF | 004.034.567-41 |
| Atividade | FRIGORÍFICO INDUSTRIAL |
| Endereço | BR 402 |
| Cidade | MARCO-CE |
| Finalidade | AVALIAÇÃO LOCAÇÃO |
| Faz. | TERRENO RURAL - LOCALIDADE BAIXA DO MEIO |

Homogeneização e Saneamento dos Dados Amostrais

| Elemento | R\$/m2 (q) | Valores no limite |
|------------|------------|-------------------|
| Amostra 01 | 8,94 | 8,94 |
| Amostra 02 | 7,97 | 7,97 |
| Amostra 03 | 10,46 | 10,46 |
| Amostra 04 | 7,19 | 7,19 |
| Amostra 05 | 4,58 | 4,58 |

| | |
|--------------------------|----------|
| Media | R\$ 7,83 |
| Limite Superior | R\$ 9,39 |
| Limite Inferior | R\$ 6,26 |
| Valor Saneado | R\$ 7,83 |
| Desvio Padrão | R\$ 2,19 |
| Coefficiente de variação | 27,93% |

[Handwritten signature]





PLANILHA AMOSTRA 01

| | | | |
|--------------------|---|-----------------------|--------|
| Imóvel | GALPAO INDUSTRIAL | Area (M2) | 112,00 |
| Localização | Av. Didé Rios, Bairro Raimundo Jovino, MARCO-CE | | |
| | (88) 999269740, Paulo Jacinto | | |
| Valor (R\$) | 400,00 | Benefícios R\$ | |

| Solos | Area | Situação | | | | Classes / Subclasses | | | | | | | | | | | Cálculos | | |
|----------|--------|----------|-----------|------|---------|----------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|----------|------------------|---------------------------|
| | | Otima | Muito Boa | Boa | Regular | I | II | III | IV | V | VI | VII | VIII | 0 | 0 | 0 | 0 | Índice Ponderado | **Fator de Homogeneização |
| | | 1,00 | 0,95 | 0,85 | 0,70 | 1,00 | 0,80 | 0,74 | 0,60 | 0,47 | 0,29 | 0,20 | 0,13 | 0,12 | 0,11 | 0,10 | 0,09 | | |
| Area - A | 112,00 | | | 1 | | | | | | 1 | | | | | | | | 44,74 | |
| Area - B | | | | | | | | | | | | | | | | | | 0,00 | |
| Area - C | | | | | | | | | | | | | | | | | | 0,00 | |
| Area - D | | | | | | | | | | | | | | | | | | 0,00 | 2,5031 |
| | 112,00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| | | | | |
|----------------|---------|---------|-----------|--------|
| Tipo | A vista | A prazo | Realizado | Oferta |
| Tipo de neg. | 1,00 | 0,80 | 1,00 | 0,90 |
| Tipo Utilizado | 1 | | 1 | |

*1 fator multiplicador utilizado
 ** Índice 1 / (Σ índices ponderados / area total)
 *** q = ((Valor do imóvel - benefícios) * tipos de negociações) / area) * Fator de Homogeneização





PLANILHA AMOSTRA 02

| | | | |
|--------------------|---|-------------------------|--------|
| Imóvel | Galpão Industrial | Area (M2) | 251,35 |
| Localização | Av. Didé Rios, Bairro Raimundo Jovino, MARCO-CE | | |
| | (88) 997269740, Paulo Jacinto | | |
| Valor (R\$) | 800,00 | Benfeitorias R\$ | 0,00 |

| Solos | Area | Situação | | | | Classes / Subclasses | | | | | | | | | | | Índice Ponderado | **Fator de Homogeneização | |
|----------|--------|----------|-----------|------|---------|----------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------------------|---------------------------|--------|
| | | Otima | Muito Boa | Boa | Regular | I | II | III | IV | V | VI | VII | VIII | 0 | 0 | 0 | | | 0 |
| Area - A | 251,35 | 1,00 | 0,95 | 0,85 | 0,70 | 1,00 | 0,80 | 0,74 | 0,60 | 0,47 | 0,29 | 0,20 | 0,13 | 0,12 | 0,11 | 0,10 | 0,09 | 100,41 | 2 5031 |
| Area - B | | | | | | | | | | | | | | | | | | 0,00 | |
| Area - C | | | | | | | | | | | | | | | | | | 0,00 | |
| Area - D | | | | | | | | | | | | | | | | | | 0,00 | |
| | 251,35 | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| | | | | |
|----------------|---------|---------|-----------|--------|
| Tipo | A vista | A prazo | Realizado | Oferta |
| Tipo de neg. | 1,00 | 0,30 | 1,00 | 0,90 |
| Tipo Utilizado | 1 | | 1 | |

*1 fator multiplicador utilizado

** Índice 1 / (Σ índices ponderados / área total)

*** q = ((Valor do imóvel - benfeitorias) * tipos de negociações) / área) * Fator de Homogeneização

Handwritten signature and initials.





PLANILHA AMOSTRA 03

| | | | |
|--------------------|--|-------------------------|--------|
| Imóvel | Galpão Industrial | Area (M2) | 300,00 |
| Localização | Rua Dep. Manuel Rodrigues, São Roque, MARCO-CE | | |
| | (88) 997785061. Reginaldo Lopes | | |
| Valor (R\$) | 1.600,00 | Berfeitorias R\$ | |

| Solos | Area | Situação | | | | Classes /Subclasses | | | | | | | | | | | Cálculos | | |
|----------|--------|----------|-----------|------|---------|---------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|----------|------------------|-------------------------|
| | | Otima | Muito Boa | Boa | Regular | I | II | III | IV | V | VI | VII | VIII | 0 | 0 | 0 | 0 | Índice Ponderado | Fator de Homogeneização |
| Area - A | 300,00 | 1,00 | 0,95 | 0,85 | 0,70 | 1,00 | 0,80 | 0,74 | 0,60 | 0,47 | 0,29 | 0,20 | 0,13 | 0,12 | 0,11 | 0,10 | 0,09 | 153,00 | 1,9608 |
| Area - B | | | | | | | | | | | | | | | | | | 0,00 | |
| Area - C | | | | | | | | | | | | | | | | | | 0,00 | |
| Area - D | | | | | | | | | | | | | | | | | | 0,00 | |

300,00

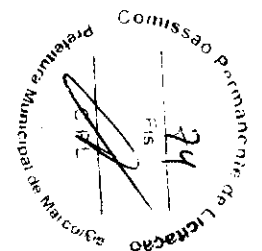
| | | | | |
|----------------|---------|---------|-----------|--------|
| Tipo | A vista | A prazo | Realizado | Oferta |
| Tipo de neg. | 1,00 | 0,80 | 1,00 | 0,90 |
| Tipo Utilizado | | | 1 | |

*1 fator multiplicador utilizado

** Índice 1 / (Σ índices ponderados / area total)

*** q = ((Valor do imóvel - benfeitorias) * tipos de negociações) / area) * Fator de Homogeneização

Handwritten signature and notes.





PLANILHA AMOSTRA 04

| | | | |
|--------------------|--|-------------------------|--------|
| Imóvel | 1 Galpão Industrial | Area (M2) | 300,00 |
| Localização | Rua Dep. Manuel Rodrigues, São Roque, MARCO-CE | | |
| | (88) 996062021, Marcos Antonio | | |
| Valor (R\$) | 1.100,00 | Benfeitorias R\$ | 0,00 |

| Solos | Area | Situação | | | | Classes / Subclasses | | | | | | | | | | | Cálculos | | | |
|----------|--------|----------|-----------|-----|---------|----------------------|----|-----|----|---|----|-----|------|---|---|---|----------|------------------|----------------------------|---------------------------------------|
| | | Otima | Muito Boa | Boa | Regular | I | II | III | IV | V | VI | VII | VIII | 0 | 0 | 0 | 0 | Índice Ponderado | ** Fator de Homogeneização | q = Valor homogeneizado / hectare *** |
| Area - A | 300,00 | | | 1 | | | | | 1 | | | | | | | | | 153,00 | 1 9608 | |
| Area - B | | | | | | | | | | | | | | | | | | 0,00 | | |
| Area - C | | | | | | | | | | | | | | | | | | 0,00 | | |
| Area - D | | | | | | | | | | | | | | | | | | 0,00 | | |
| 300,00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

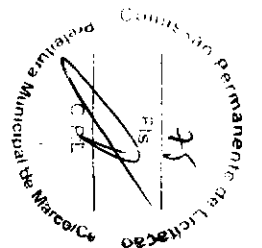
| | | | | |
|-----------------------|---------|---------|-----------|--------|
| Tipo | A vista | A prazo | Realizado | Oferta |
| Tipo de neg. | 1,00 | 0,90 | 1,00 | 0,90 |
| Tipo Utilizado | 1 | | 1 | |

* 1 fator multiplicador utilizado

** Índice 1 / (Σ índices ponderados / área total)

*** q = ((Valor do imóvel - benfeitorias) * tipos de negociações) / área) * Fator de Homogeneização

[Handwritten signature]





PLANILHA AMOSTRA 05

| | | | |
|--------------------|--|-------------------------|---------|
| Imóvel | Galpão Industrial | Area (M2) | 2459,00 |
| Localização | Av. Prefeito Guido Osterno, Centro, MARCO-CE | | |
| | (88) 996062021, Marcos Antonio | | |
| Valor (R\$) | 4.500,00 | Benfeitorias R\$ | |

| Solos | Area | Situação | | | | Classes /Subclasses | | | | | | | | | | | | Cálculos | | |
|----------|----------|----------|-----------|------|---------|---------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------------------|---------------------------|---------------------------------------|
| | | Otima | Muito Boa | Boa | Regular | I | II | III | IV | V | VI | VII | VIII | 0 | 0 | 0 | 0 | Índice Ponderado | **Fator de Homogeneização | q = Valor homogeneizado / hectare *** |
| | | 1,00 | 0,95 | 0,85 | 0,70 | 1,00 | 0,80 | 0,74 | 0,60 | 0,47 | 0,29 | 0,20 | 0,13 | 0,12 | 0,11 | 0,10 | 0,09 | | | |
| Area - A | 2.459,00 | | | 1 | | | | | | 1 | | | | | | | | 982,37 | 2,5031 | |
| Area - B | | | | | | | | | | | | | | | | | | 0,00 | | |
| Area - C | | | | | | | | | | | | | | | | | | 0,00 | | |
| Area - D | | | | | | | | | | | | | | | | | | 0,00 | | |
| | 2.459,00 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| | | | | |
|----------------|---------|---------|-----------|--------|
| Tipo | A vista | A prazo | Realizaco | Oferta |
| Tipo de neg. | 1,00 | 0,90 | 1,00 | 0,90 |
| Tipo Utilizado | 1 | | 1 | |

*1 fator multiplicador utilizado
 ** Índice 1 / (Σ índices ponderados / area total)
 *** q = ((Valor do imóvel - benfeitorias) * tipos de negociações) / area) * Fator de Homogeneização

