

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	IMÓVEL 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 Leorne

Comarca de: MARCO Estado de: CEARA

VALOR PARA LOCAÇÃO - ENCONTRADO

R\$ 4.898,50

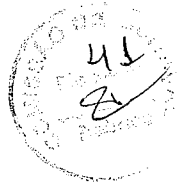
(Valor Total do imóvel VTI por extenso)
quatro mil, oitocentos e noventa e oito reais e cinquenta centavos

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	R\$ 7,83	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 area 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	2.624,46	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 mutiplicador utilizado

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

Handwritten signature and initials.

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:	FRIGORÍFICO INDUSTRIAL - ABATEDOURO

CALCULO DO INTERVALO DE CONFIANÇA

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

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

n = nº de elemntos da pesquisa saneada = 2

903,11 4.898,50

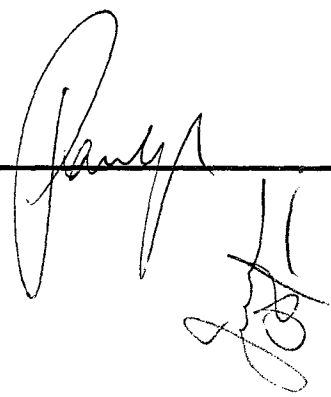
$n^{-1} t \quad X \div 2 = 20\%$ (incerteza) retirado da TABELA 1 = 1,48

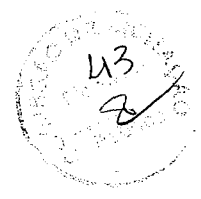
Campo de arbitrio com intervalo de confiança de 80%

$\Sigma + =$ 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





AVALIAÇÃO TÉCNICA DAS EDIFICAÇÕES E EQUIPAMENTOS

Proprietário	PRFEITURA MUNICIPAL DE MARCO	Fórmula para a determinação do Valor Depreciado $V_x = (0,20 + 0,80(n-x))/n \cdot V_n$ 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 Útil do imóvel x = Idade na época da avaliação V _n = Valor de novo
CNPJ	07.566.516/0001-47	
Atividade	FRIGORÍFICO INDUSTRIAL	
Endereço	BR 402	
Cidade	MARCO-CE	
Finalidade	AVALIAÇÃO LOCAÇÃO	
Faz	IMÓVEL PARA FUNCIONAMENTO DO FRIGORÍFICO 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

Handwritten signature and initials.



AVALIAÇÃO TÉCNICA DE IMÓVEL

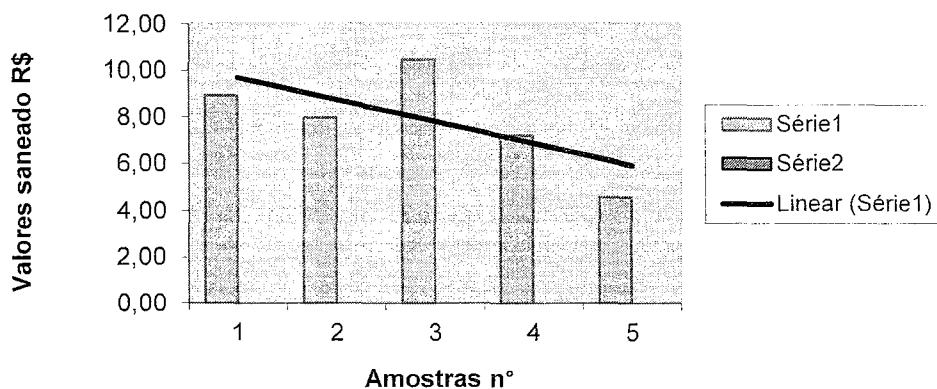
Proprietário	PRFEITURA MUNICIPAL DE MARCO
CPF	004.034.567-41
Atividade	FRIGORÍFICO INDUSTRIAL
Endereço	BR 402
Cidade	MARCO-CE
Finalidade	AVALIAÇÃO LOCAÇÃO
Faz:	TERRENO RURAL - LOCALIDADE BAIXA DO MEIO

Homogeneização e Saneamento dos Dados Amostrais

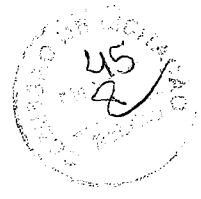
Elemento	R\$/m2 (q)	Valores no limite
Amostra 01	8,94	8,94
Amostra 02	7,97	7,97
Amostra 03	10,46	10,46
Amostra 04	7,19	7,19
Amostra 05	4,58	4,58

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%

Amostras saneadas



[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	Benefitorias 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	112,00	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	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 - benfeitorias) * tipos de negociações) / area) * Fator de Homogeneização

46
R



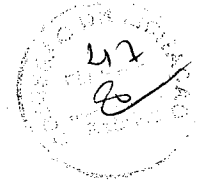
PLANILHA AMOSTRA 02

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														Cálculos	
		Otima	Muito Boa	Boa	Regular	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	0	0	0	0	Indice Ponderado	**Fator de Homogeneização		
Area - A	251,35			1		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	0,80	1,00	0,90
Tipo Utilizado	1		1	

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



PLANILHA AMOSTRA 03

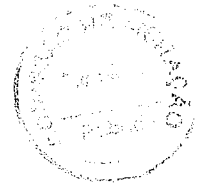
Imóvel	Galpão Industrial	Area (M2)	300,00
Localização	Rua Dep. Manuel Rodrigues, São Roque, MARCO-CE		
	(88) 997785061. Reginaldo Lopes		
Valor (R\$)	1.600,00	Benfeitorias R\$	

Solos	Area	Situação				Classes /Subclasses																Cálculos	
		Otima	Muito Boa	Boa	Regular	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	0	0	0	0	Indice 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	

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

Handwritten signatures and initials.



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	Benefeitorias R\$	0,00

Solos	Area	Situação				Classes /Subclasses										Cálculos				
		Ótima	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 ***
Área - 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		
Área - B																		0,00		
Área - C																		0,00		
Área - D																		0,00	1,9608	

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 / area total)

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