



RB = Nr de Lotes x Valor Unitário do lote x Área do lote;

DT = Despesas Totais (custos de urbanização + custos gerais de manutenção, administração, publicidade, venda, encargos sociais e fiscais, etc);

L = Lucro do empreendedor proporcional ao risco, representando um percentual (geralmente 20%) em cima da receita líquida (RB – DT).

3.3 Cenários

QUADRO RESUMO DE ÁREAS		
Descrição	Área (m2)	%
Gleba	284,55	100,0

Figura 2 Projeto de parcelamento proposto

4 VALOR TOTAL DA GLEBA

Após elaboração de viabilidade de parcelamento para fins urbanos, seguindo critérios de custo local, e lucro líquido de 30% (trinta por cento) chegou-se aos seguintes valores:

$$VT = RB - CT - L$$

$$VT = \text{VALOR TERRENO} - 0,00 - 0,00$$

$$VT = 4.530,95$$

5 CONCLUSÃO

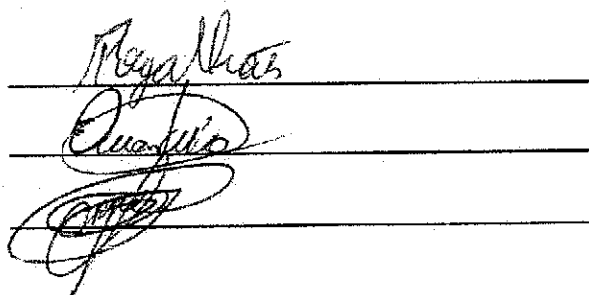
Mediante o exposto e fundamento no cenário de parcelamento proposto, o valor da gleba no estado natural que se encontra, para esta, arredondado conforme a NBR 14.653/2011, é de:

R\$ 4.530,95

(quatro mil e quinhentos e trinta reais e noventa e cinco centavos)

Arneiroz/CE, 16 de maio de 2021.

Comissão de avaliação:



6 REFERENCIAS

ABNT, ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14653-1: Avaliação de bens. Parte 1: Procedimentos gerais.** Rio de Janeiro, 2001.

ABNT, ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14653-2: Avaliação de bens. Parte 2: Imóveis urbanos.** Rio de Janeiro, 2011.

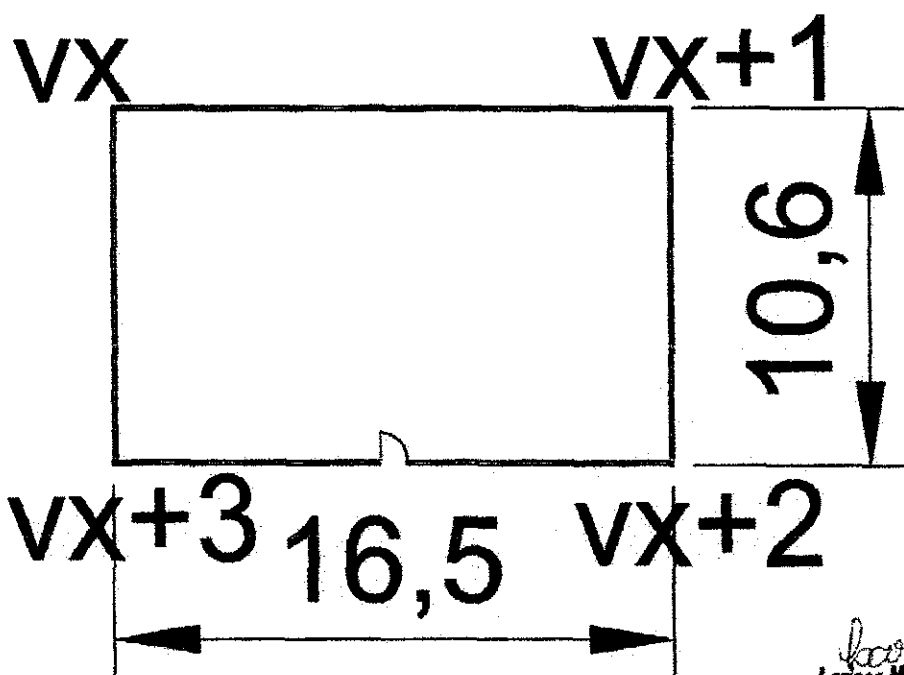
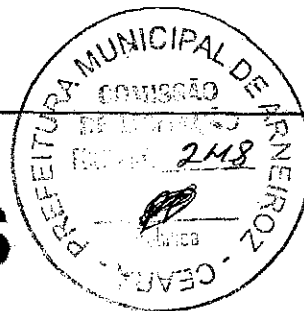
ABNT, ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14653-4: Avaliação de bens. Parte 4: Empreendimentos.** Rio de Janeiro, 2003.

BRASIL. Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. **Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências.** Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6766.htm
Acesso em: 27 ago. 2019



Escola caraibas

174,9 m²



Larissa
Larissa Monteiro M. de Sousa
Engenheira Civil de Fiscalização
CREACE 352231

PROJETO

PROP: PREFEITURA MUNICIPAL DE ARNEIROZ

SITO: ARNEIROZ

TÍTULO: ESCOLAS USO: ESCOLAS PARA LEILÃO

FOLHA: PLANTA DE SITUAÇÃO

RESPONSÁVEL TÉCNICO: CREA: 352231
LARISSA MONTEIRO MATIAS DE SOUZA

DATA: MAIO 2021

ESCALA: INDICADA

MEMORIAL DESCRITIVO

ÁREA = 174,90 m²; PERÍMETRO = 54,20 m;



Inicia-se a descrição deste perímetro, localizado no sítio Caraibas, Arneiroz - CE, no vértice **Vx**, de coordenadas **LAT. -6.118791m** e **LON. -40.046872m**; deste, segue confrontando com distância de 16,50 m até interceptar o vértice (**Vx + 1**), de coordenadas **LAT. -6.118746 m** e **LON. -40.046912m**; deste segue confrontando com distância de 10,60 m até interceptar o vértice (**Vx + 2**), de coordenadas **LAT. -6.118241 m** e **LON. -40.046931m**; deste segue confrontando com distância de 16,50 m até interceptar o vértice (**Vx + 3**), de coordenadas **LAT. -6.118124 m** e **LON. -40.046822m**; deste segue confrontando com distância de 10,60 m até interceptar o vértice **Vx**, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro.

Observação:

A planta anexa é parte integrante deste memorial descritivo.

Arneiroz, 27 de Maio de 2021

Larissa Monteiro Matias de Sousa

LARISSA MONTEIRO MATIAS DE SOUSA
ENGENHEIRA CIVIL
CREA/CE 352231

Larissa Monteiro M. de Sousa
Engenheira Civil de Fiscalização
CREA/CE 352231



LAUDO DE AVALIAÇÃO

SOLICITANTE:	PREFEITURA MUNICIPAL DE ARNEIROZ
IMÓVEL AVALIADO:	GLEBA DE TERRA DESTACADA DO CRI DE ARNEIROZ/CE
FINALIDADE:	APURAR VALOR DO TERRENO PARA LEILÃO
MÉTODO:	INVOLUTIVO PARA GLEBAS URBANIZAVEIS

RESPONSÁVEL	COMISSÃO PARA AVALIAÇÃO DE UNIDADES ESCOLARES PARALISADAS
-------------	--

MAIO / 2021

1 PRELIMINARES

O presente laudo tem por finalidade apurar o valor da gleba de terra a ser desmembrada dos terrenos municipais, a fim de serem leiloadas.

2 VISTORIA

Foi realizado a vistoria do imóvel em 13 de maio de 2021, acompanhado pela Comissão de avaliação das unidades escolares paralísadas do município de Arneiroz – CE.

2.1 Localização

A gleba está situada no Sítio Caraibas, Arneiroz – CE.

2.2 Projeto

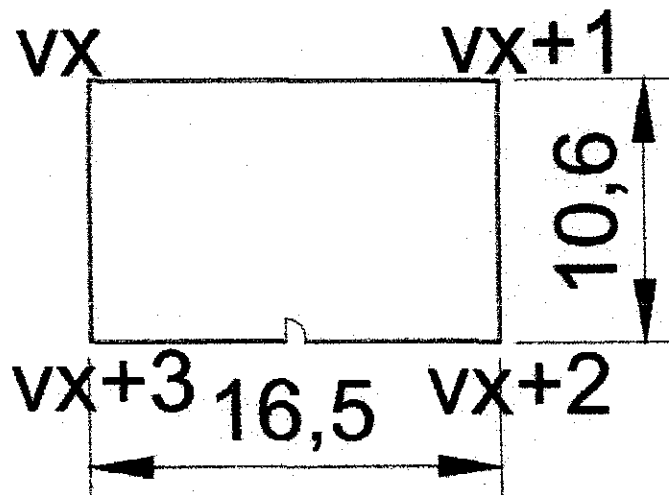


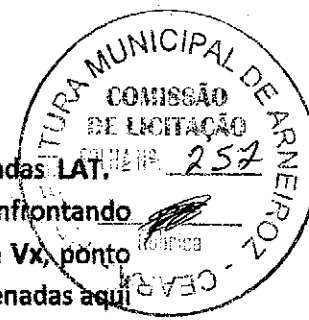
Figura 1 – Planta da gleba

2.3 Descrição da gleba

"Imóvel: Grupo escolar paralísado, a fim de ser leiloado"

Área Total: 174,90 m² - Perímetro Total: 54,20 metros.

Inicia-se a descrição deste perímetro, localizado no sítio Caraibas, Arneiroz - CE, no vértice **Vx**, de coordenadas **LAT. -6.118791 m** e **LON. -40.046872 m**; deste, segue confrontando com distância de 16,50 m até interceptar o vértice (**Vx + 1**), de coordenadas **LAT. -6.118746 m** e **LON. -40.046912 m**; deste segue confrontando com distância de 10,60 m até interceptar o vértice (**Vx + 2**), de coordenadas **LAT. -6.118241 m** e **LON. -40.046931 m**; deste segue confrontando com distância de 16,50



m até interceptar o vértice (Vx + 3), de coordenadas LAT. 6.118124 m e LON. -40.046822 m; deste segue confrontando com distância de 10,60 m até interceptar o vértice Vx, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro.

2.4 Características da gleba

A poligonal de gleba tem formato retangular, terreno plano, com área total de 174,90 m² (cento e setenta e quatro e noventa metros quadrados). Dentro do perímetro há edificação de um antigo grupo escolar.

3 AVALIAÇÃO

3.1 Normas Observadas

A avaliação tem por base as recomendações e parâmetros de cálculo preconizados pela Norma Brasileira para Avaliações de Bens – NBR14.653-1, atualmente em vigor.

3.2 Metodologia

Devido as características da gleba a determinação do valor da gleba (terreno nú) foi aplicado a método INVOLUTIVO, adequado a glebas com potencial de urbanização. A norma define o método involutivo como:

“Aquele que identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto”.

Trata-se de método indireto de valorização que indica a viabilidade de realização de empreendimento imobiliário em uma gleba com características e dimensões sem a necessidade de utilizar dados amostrais semelhantes ao imóvel avaliando.

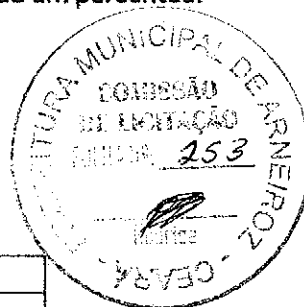
Foi adotada a seguinte formula para determinar o valor da gleba:

$$VT = RB - DT - L$$

Onde:

VT = Valor total do terreno;

RB = Receita Bruta da venda dos lotes previstos no projeto hipotético, onde:
 $RB = \text{Nr de Lotes} \times \text{Valor Unitário do lote} \times \text{Área do lote};$
 DT = Despesas Totais (custos de urbanização + custos gerais de manutenção, administração, publicidade, venda, encargos sociais e fiscais, etc);
 L = Lucro do empreendedor proporcional ao risco, representando um percentual (geralmente 20%) em cima da receita líquida (RB – DT).



3.3 Cenários

QUADRO RESUMO DE ÁREAS		
Descrição	Área (m2)	%
Gleba	174,90	100,0

Figura 2 Projeto de parcelamento proposto

4 VALOR TOTAL DA GLEBA

Após elaboração de viabilidade de parcelamento para fins urbanos, seguindo critérios de custo local, e lucro líquido de 30% (trinta por cento) chegou-se aos seguintes valores:

$$VT = RB - CT - L$$

$$VT = \text{VALOR TERRENO} - 0,00 - 0,00$$

$$VT = 4.623,50$$

5 CONCLUSÃO

Mediante o exposto e fundamento no cenário de parcelamento proposto, o valor da gleba no estado natural que se encontra, para esta, arredondado conforme a NBR 14.653/2011, é de:

R\$ 4.623,50

(quatro mil e seiscentos e vinte e três reais e cinquenta centavos)

Arneiroz/CE, 16 de maio de 2021.

Comissão de avaliação:



6 REFERENCIAS

ABNT, ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14653-1: Avaliação de bens. Parte 1: Procedimentos gerais.** Rio de Janeiro, 2001.

ABNT, ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14653-2: Avaliação de bens. Parte 2: Imóveis urbanos.** Rio de Janeiro, 2011.

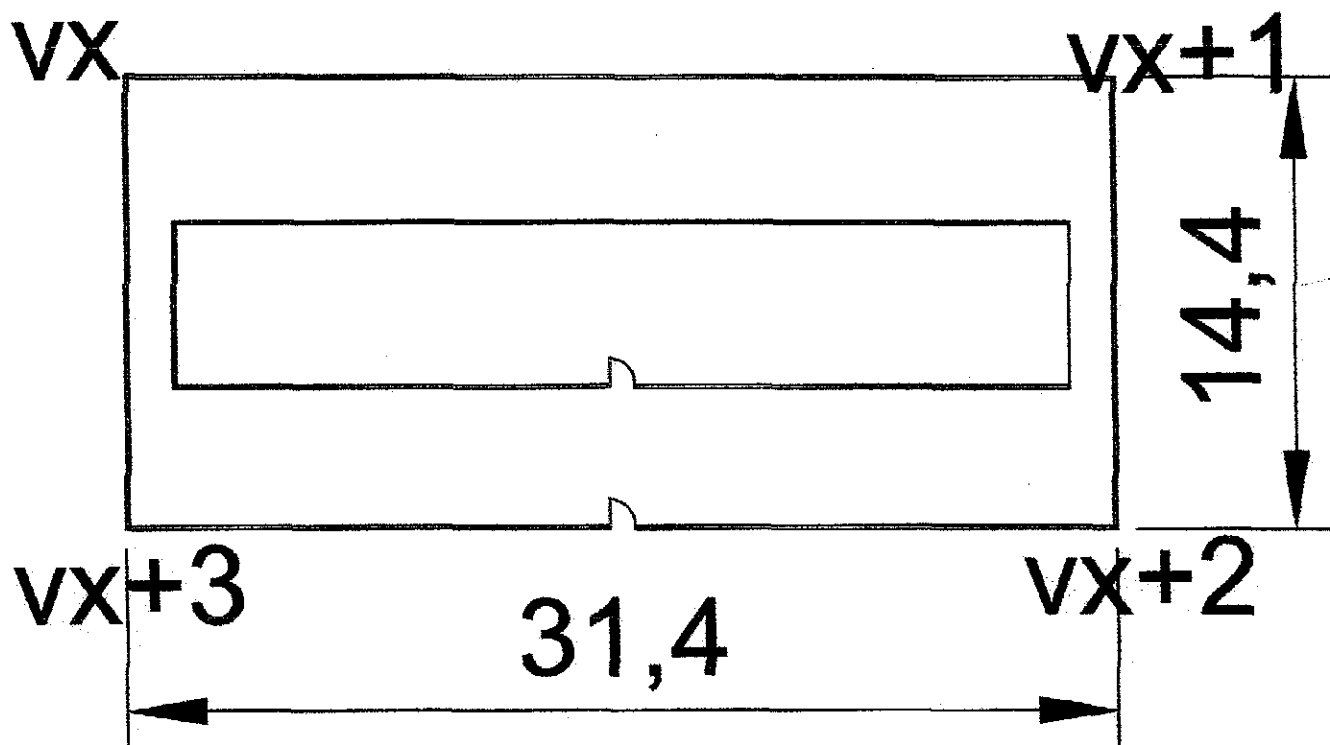
ABNT, ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14653-4: Avaliação de bens. Parte 4: Empreendimentos.** Rio de Janeiro, 2003.

BRASIL. Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. **Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências.** Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6766.htm
Acesso em: 27 ago. 2019



Escola monte castelo

452,16 m²



Larissa
Larissa Monteiro M. de Sousa
Engenheira Civil de Fiscalização
CREA/CE 352231

PROJETO		
PROP: PREFEITURA MUNICIPAL DE ARNEIROZ		
SITO: ARNEIROZ		
TÍTULO: ESCOLAS	USO: ESCOLAS PARA LEILÃO	
FOLHA PLANTA DE SITUAÇÃO		
RESPONSÁVEL TÉCNICO: LARISSA MONTEIRO MATIAS DE SOUZA	DATA: MAIO 2021	ESCALA: INDICADA

MEMORIAL DESCRITIVO

ÁREA = 452,16m²; PERÍMETRO = 91,60m;



Inicia-se a descrição deste perímetro, localizado no sítio Monte Castelo, Arneiroz - CE, no vértice **Vx**, de coordenadas **LAT. -6.316528 m** e **LON. -40.199385m**; deste, segue confrontando com distância de 31,40 m até interceptar o vértice (**Vx + 1**), de coordenadas **LAT. -6.316248 m** e **LON. -40.199684 m**; deste segue confrontando com distância de 14,40 m até interceptar o vértice (**Vx + 2**), de coordenadas **LAT. -6.312004 m** e **LON. -40.199358 m**; deste segue confrontando com distância de 31,40 m até interceptar o vértice (**Vx + 3**), de coordenadas **LAT. -6.316342 m** e **LON. -40.199632 m**; deste segue confrontando com distância de 14,40 m até interceptar o vértice **Vx**, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro.

Observação:

A planta anexa é parte integrante deste memorial descritivo.

Arneiroz, 27 de Maio de 2021

Larissa Monteiro Matias de Sousa

LARISSA MONTEIRO MATIAS DE SOUSA

ENGENHEIRA CIVIL

CREA/CE 352231

Larissa Monteiro M. de Sousa

Engenheira Civil de Fiscalização

CREA/CE 352231



LAUDO DE AVALIAÇÃO

SOLICITANTE:	PREFEITURA MUNICIPAL DE ARNEIROZ
IMÓVEL AVALIADO:	GLEBA DE TERRA DESTACADA DO CRI DE ARNEIROZ/CE
FINALIDADE:	APURAR VALOR DO TERRENO PARA LEILÃO
MÉTODO:	INVOLUTIVO PARA GLEBAS URBANIZAVEIS

RESPONSÁVEL	COMISSÃO PARA AVALIAÇÃO DE UNIDADES ESCOLARES PARALISADAS
-------------	--

MAIO / 2021

1 PRELIMINARES

O presente laudo tem por finalidade apurar o valor da gleba de terra a ser desmembrada dos terrenos municipais, a fim de serem leiloadas.

2 VISTORIA

Foi realizado a vistoria do imóvel em 12 de maio de 2021, acompanhado pela Comissão de avaliação das unidades escolares paralisadas do município de Arneiroz – CE.

2.1 Localização

A gleba está situada no Sítio Monte Castelo, Arneiroz – CE.

2.2 Projeto

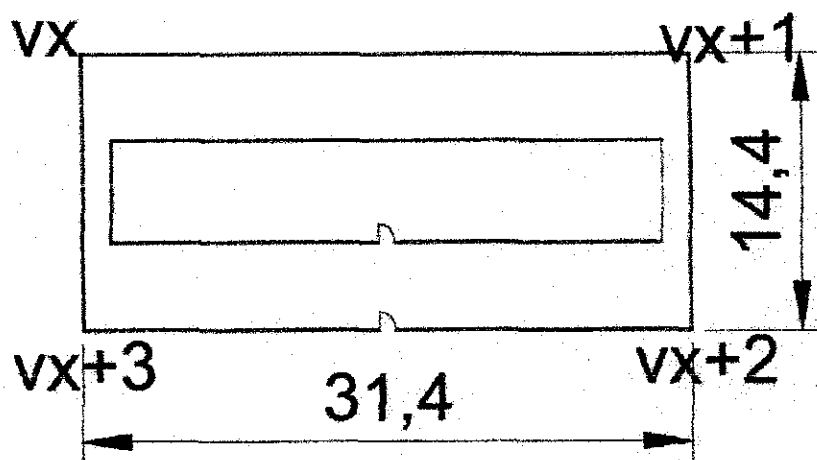


Figura 1 – Planta da gleba

2.3 Descrição da gleba

“Imóvel: Grupo escolar paralisado, a fim de ser leiloado”

Área Total: 452,16 m² - Perímetro Total: 91,60 metros.

Inicia-se a descrição deste perímetro, localizado no sítio Monte Castelo, Arneiroz - CE, no vértice **Vx**, de coordenadas LAT. -6.316528 m e LON. -40.199385 m; deste, segue confrontando com distância de 31,40 m até interceptar o vértice (**Vx + 1**), de coordenadas LAT. -6.316248 m e LON. -40.199684 m; deste segue confrontando com distância de 14,40 m até interceptar o vértice (**Vx + 2**), de coordenadas LAT. -6.312004 m e LON. -40.199358 m; deste segue confrontando com distância de 31,40 m até interceptar o vértice (**Vx + 3**), de coordenadas LAT. -6.316342 m e LON. -40.199632 m; deste segue confrontando com distância de 14,40 m até interceptar o vértice **Vx**, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as

coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro.



2.4 Características da gleba

A poligonal de gleba tem formato retangular, terreno plano, com área total de 452,16 m² (quatro centos e cinquenta e dois e dezesseis metros quadrados). Dentro do perímetro há edificação de um antigo grupo escolar.

3 AVALIAÇÃO

3.1 Normas Observadas

A avaliação tem por base as recomendações e parâmetros de cálculo preconizados pela Norma Brasileira para Avaliações de Bens – NBR14.653-1, atualmente em vigor.

3.2 Metodologia

Devido as características da gleba a determinação do valor da gleba (terreno nú) foi aplicado a método INVOLUTIVO, adequado a glebas com potencial de urbanização. A norma define o método involutivo como:

“Aquele que identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto”.

Trata-se de método indireto de valorização que indica a viabilidade de realização de empreendimento imobiliário em uma gleba com características e dimensões sem a necessidade de utilizar dados amostrais semelhantes ao imóvel avaliando.

Foi adotada a seguinte formula para determinar o valor da gleba:

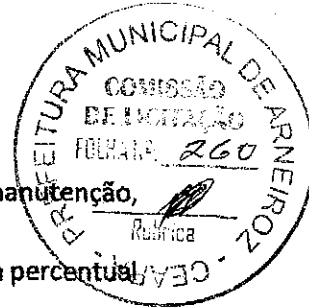
$$VT = RB - DT - L$$

Onde:

VT = Valor total do terreno;

RB = Receita Bruta da venda dos lotes previstos no projeto hipotético, onde:

RB = Nr de Lotes x Valor Unitário do lote x Área do lote;



DT = Despesas Totais (custos de urbanização + custos gerais de manutenção, administração, publicidade, venda, encargos sociais e fiscais, etc);
L = Lucro do empreendedor proporcional ao risco, representando um percentual (geralmente 20%) em cima da receita líquida (RB – DT).

3.3 Cenários

QUADRO RESUMO DE ÁREAS		
Descrição	Área (m2)	%
Gleba	452,16	100,0

Figura 2 Projeto de parcelamento proposto

4 VALOR TOTAL DA GLEBA

Após elaboração de viabilidade de parcelamento para fins urbanos, seguindo critérios de custo local, e lucro líquido de 30% (trinta por cento) chegou-se aos seguintes valores:

$$VT = RB - CT - L$$

$$VT = \text{VALOR TERRENO} - 0,00 - 0,00$$

$$VT = 7.817,28$$

5 CONCLUSÃO

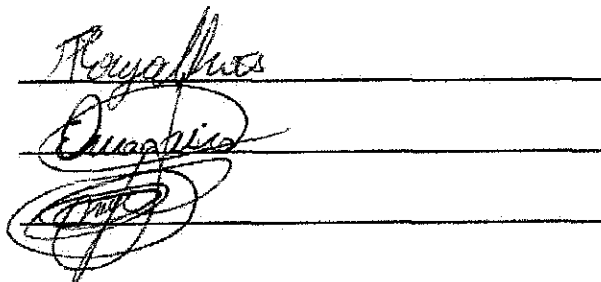
Mediante o exposto e fundamento no cenário de parcelamento proposto, o valor da gleba no estado natural que se encontra, para esta, arredondado conforme a NBR 14.653/2011, é de:

R\$ 7.817,28

(sete mil e oito centos e dezessete reais e vinte e oito centavos)

Arneiroz/CE, 16 de maio de 2021.

Comissão de avaliação:



6 REFERENCIAS

ABNT, ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14653-1: Avaliação de bens. Parte 1: Procedimentos gerais.** Rio de Janeiro, 2001.

ABNT, ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14653-2: Avaliação de bens. Parte 2: Imóveis urbanos.** Rio de Janeiro, 2011.

ABNT, ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14653-4: Avaliação de bens. Parte 4: Empreendimentos.** Rio de Janeiro, 2003.

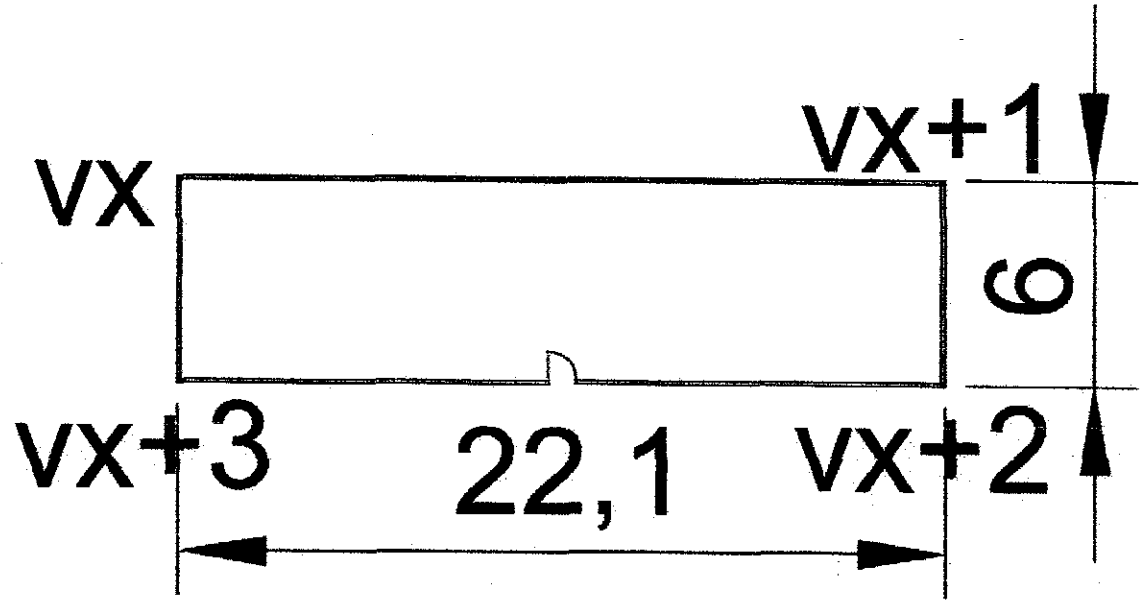
BRASIL. Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. **Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências.** Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6766.htm
Acesso em: 27 ago. 2019





Escola cachoeira grande

132,6 m²

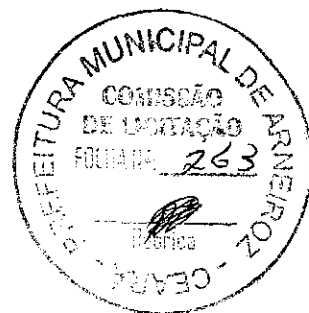


Larissa
Larissa Monteiro M. de Souza
Engenheira Civil de Fiscalização
CREA/CE 352231

PROJETO		
PROP: PREFEITURA MUNICIPAL DE ARNEIROZ		
SITO: ARNEIROZ		
TITULO: ESCOLAS	USO: ESCOLAS PARA LEILÃO	
FOLHA PLANTA DE SITUAÇÃO		
RESPONSÁVEL TÉCNICO: LARISSA MONTEIRO MATIAS DE SOUZA	DATA: MAIO 2021	ESCALA: INDICADA

MEMORIAL DESCRITIVO

ÁREA = 132,60 m²; PERÍMETRO = 56,20 m;



Inicia-se a descrição deste perímetro, localizado no sítio Cachoeira Grande, Arneiroz - CE, no vértice **Vx**, de coordenadas **LAT. -6.167874** m e **LON. -40.044573**m; deste, segue confrontando com distância de 22,10 m até interceptar o vértice (**Vx + 1**), de coordenadas **LAT. -6.167265** m e **LON. -40.044687** m; deste segue confrontando com distância de 6,00 m até interceptar o vértice (**Vx + 2**), de coordenadas **LAT. -6.167486** m e **LON. -40.044548**m; deste segue confrontando com distância de 22,10 m até interceptar o vértice (**Vx + 3**), de coordenadas **LAT. -6.167325** m e **LON. -40.044216**m; deste segue confrontando com distância de 6,00 m até interceptar o vértice **Vx**, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro.

Observação:

A planta anexa é parte integrante deste memorial descritivo.

Arneiroz, 27 de Maio de 2021

Larissa Monteiro Matias de Sousa

LARISSA MONTEIRO MATIAS DE SOUSA
ENGENHEIRA CIVIL
CREA/CE 352231

Larissa Monteiro M. de Sousa
Engenheira Civil de Fiscalização
CREA/CE 352231



LAUDO DE AVALIAÇÃO

SOLICITANTE:	PREFEITURA MUNICIPAL DE ARNEIROZ
IMÓVEL AVALIADO:	GLEBA DE TERRA DESTACADA DO CRI DE ARNEIROZ/CE
FINALIDADE:	APURAR VALOR DO TERRENO PARA LEILÃO
MÉTODO:	INVOLUTIVO PARA GLEBAS URBANIZAVEIS

RESPONSÁVEL	COMISSÃO PARA AVALIAÇÃO DE UNIDADES ESCOLARES PARALISADAS
-------------	--

MAIO / 2021

1 PRELIMINARES

O presente laudo tem por finalidade apurar o valor da gleba de terra a ser desmembrada dos terrenos municipais, a fim de serem leiloadas.

2 VISTORIA

Foi realizado a vistoria do imóvel em 12 de maio de 2021, acompanhado pela Comissão de avaliação das unidades escolares paralisadas do município de Arneiroz – CE.

2.1 Localização

A gleba está situada no Sítio Cachoeira grande, Arneiroz – CE.

2.2 Projeto

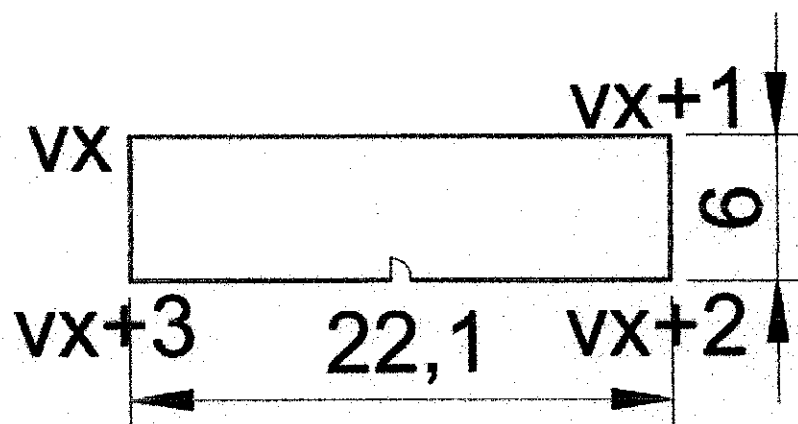


Figura 1 – Planta da gleba

2.3 Descrição da gleba

"Imóvel: Grupo escolar paralisado, a fim de ser leiloado"

Área Total: 132,60 m² - Perímetro Total: 56,20 metros.

Inicia-se a descrição deste perímetro, localizado no sítio Cachoeira Grande, Arneiroz - CE, no vértice **Vx**, de coordenadas **LAT. -6.167874 m** e **LON. -40.044573 m**; deste, segue confrontando com distância de 22,10 m até interceptar o vértice (**Vx + 1**), de coordenadas **LAT. -6.167265 m** e **LON. -40.044687 m**; deste segue confrontando com distância de 6,00 m até interceptar o vértice (**Vx + 2**), de coordenadas **LAT. -6.167486 m** e **LON. -40.044548 m**; deste segue confrontando com distância de 22,10 m até interceptar o vértice (**Vx + 3**), de coordenadas **LAT. -6.167325 m** e **LON. -40.044216 m**; deste segue confrontando com distância de 6,00 m até interceptar o vértice **Vx**, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas

estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro.



2.4 Características da gleba

A poligonal de gleba tem formato retangular, terreno plano, com área total de 132,60 m² (cento e trinta e dois e sessenta metros quadrados). Dentro do perímetro há edificação de um antigo grupo escolar.

3 AVALIAÇÃO

3.1 Normas Observadas

A avaliação tem por base as recomendações e parâmetros de cálculo preconizados pela Norma Brasileira para Avaliações de Bens – NBR14.653-1, atualmente em vigor.

3.2 Metodologia

Devido as características da gleba a determinação do valor da gleba (terreno nú) foi aplicado a método INVOLUTIVO, adequado a glebas com potencial de urbanização. A norma define o método involutivo como:

“Aquele que identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto”.

Trata-se de método indireto de valorização que indica a viabilidade de realização de empreendimento imobiliário em uma gleba com características e dimensões sem a necessidade de utilizar dados amostrais semelhantes ao imóvel avaliando.

Foi adotada a seguinte formula para determinar o valor da gleba:

$$VT = RB - DT - L$$

Onde:

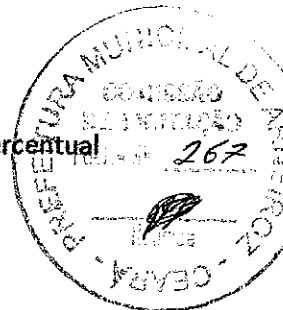
VT = Valor total do terreno;

RB = Receita Bruta da venda dos lotes previstos no projeto hipotético, onde:

RB = Nr de Lotes x Valor Unitário do lote x Área do lote;

DT = Despesas Totais (custos de urbanização + custos gerais de manutenção, administração, publicidade, venda, encargos sociais e fiscais, etc);

L = Lucro do empreendedor proporcional ao risco, representando um percentual (geralmente 20%) em cima da receita líquida (RB – DT).



3.3 Cenários

QUADRO RESUMO DE ÁREAS		
Descrição	Área (m2)	%
Gleba	132,60	100,0

Figura 2 Projeto de parcelamento proposto

4 VALOR TOTAL DA GLEBA

Após elaboração de viabilidade de parcelamento para fins urbanos, seguindo critérios de custo local, e lucro líquido de 30% (trinta por cento) chegou-se aos seguintes valores:

$$VT = RB - CT - L$$

$$VT = \text{VALOR TERRENO} - 0,00 - 0,00$$

$$VT = 2.826,00$$

5 CONCLUSÃO

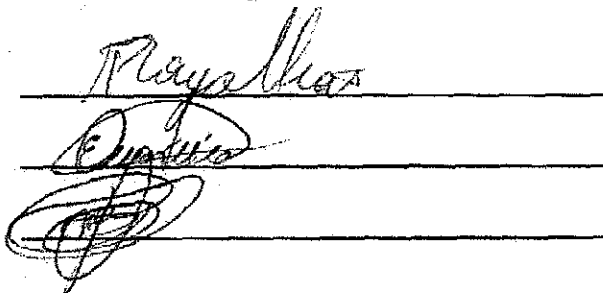
Mediante o exposto e fundamento no cenário de parcelamento proposto, o valor da gleba no estado natural que se encontra, para esta, arredondado conforme a NBR 14.653/2011, é de:

R\$ 2.826,00

(dois mil e oito centos e vinte e seis reais)

Arneiroz/CE, 16 de maio de 2021.

Comissão de avaliação:





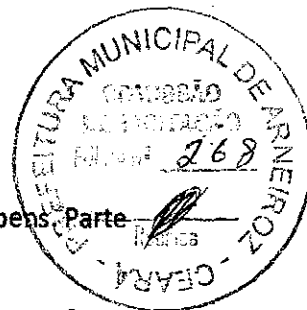
6 REFERENCIAS

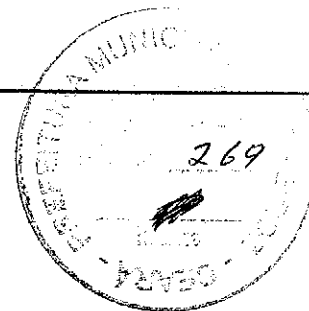
ABNT, ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14653-1: Avaliação de bens. Parte 1: Procedimentos gerais.** Rio de Janeiro, 2001.

ABNT, ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14653-2: Avaliação de bens. Parte 2: Imóveis urbanos.** Rio de Janeiro, 2011.

ABNT, ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14653-4: Avaliação de bens. Parte 4: Empreendimentos.** Rio de Janeiro, 2003.

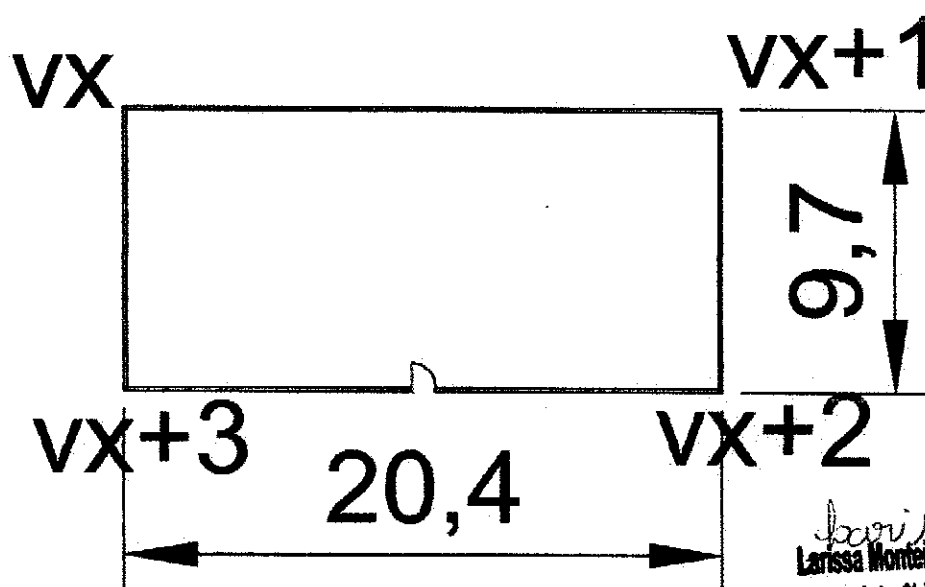
BRASIL. Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. **Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências.** Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6766.htm
Acesso em: 27 ago. 2019





Escola buie

197,88 m²

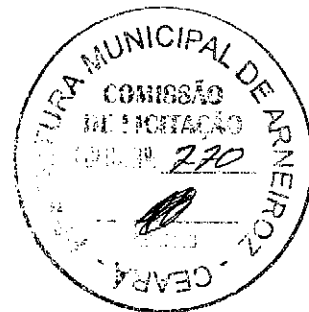


Larissa
Larissa Monteiro M. de Sousa
Engenheira Civil de Fiscalização
CREA/CE 352231

PROJETO		
PROP: PREFEITURA MUNICIPAL DE ARNEIROZ		
SITO: ARNEIROZ		
TÍTULO: ESCOLAS	USO: ESCOLAS PARA LEILÃO	
FOLHA PLANTA DE SITUAÇÃO		
RESPONSÁVEL TÉCNICO: CREA: 352231 LARISSA MONTEIRO MATIAS DE SOUZA	DATA: MAIO 2021	ESCALA: INDICADA

MEMORIAL DESCRITIVO

ÁREA = 197,88 m²; PERÍMETRO = 60,20 m;



Inicia-se a descrição deste perímetro, localizado no sítio Buie, Arneiroz - CE, no vértice **Vx**, de coordenadas **LAT. -6.130638 m** e **LON. -40.020557m**; deste, segue confrontando com distância de 20,40 m até interceptar o vértice (**Vx + 1**), de coordenadas **LAT. -6.139821 m** e **LON. -40.020687m**; deste segue confrontando com distância de 9,70 m até interceptar o vértice (**Vx + 2**), de coordenadas **LAT. -6.130697 m** e **LON. -40.020614m**; deste segue confrontando com distância de 20,40 m até interceptar o vértice (**Vx + 3**), de coordenadas **LAT. -6.136894 m** e **LON. -40.029071m**; deste segue confrontando com distância de 9,70 m até interceptar o vértice **Vx**, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro.

Observação:

A planta anexa é parte integrante deste memorial descritivo.

Arneiroz, 27 de Maio de 2021

Larissa Monteiro Matias de Sousa

LARISSA MONTEIRO MATIAS DE SOUSA
ENGENHEIRA CIVIL
CREA/CE 352231

Larissa Monteiro M. de Sousa
Engenheira Civil de Fiscalização
CREA/CE 352231



LAUDO DE AVALIAÇÃO

SOLICITANTE:	PREFEITURA MUNICIPAL DE ARNEIROZ
IMÓVEL AVALIADO:	GLEBA DE TERRA DESTACADA DO CRI DE ARNEIROZ/CE
FINALIDADE:	APURAR VALOR DO TERRENO PARA LEILÃO
MÉTODO:	INVOLUTIVO PARA GLEBAS URBANIZAVEIS

RESPONSÁVEL	COMISSÃO PARA AVALIAÇÃO DE UNIDADES ESCOLARES PARALISADAS
-------------	--

1 PRELIMINARES

O presente laudo tem por finalidade apurar o valor da gleba de terra a ser desmembrada dos terrenos municipais, a fim de serem leiloadas.

2 VISTORIA

Foi realizado a vistoria do imóvel em 12 de maio de 2021, acompanhado pela Comissão de avaliação das unidades escolares paralisadas do município de Arneiroz – CE.

2.1 Localização

A gleba está situada no Sítio Buié, Arneiroz – CE.

2.2 Projeto

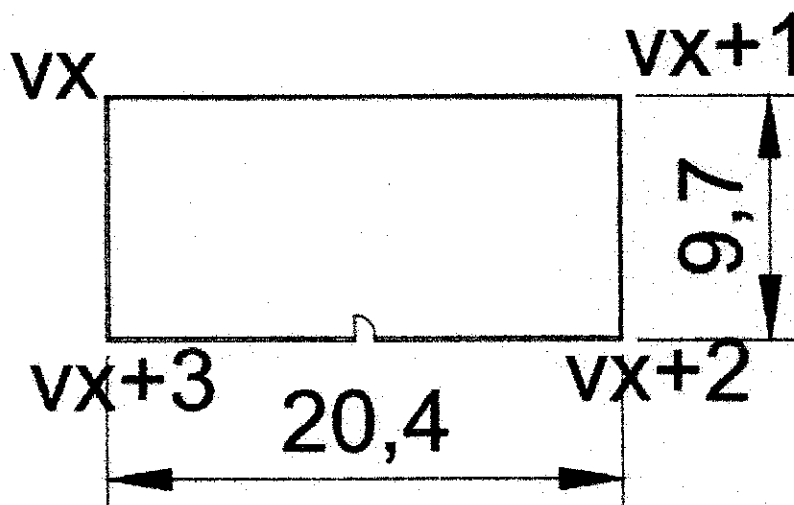


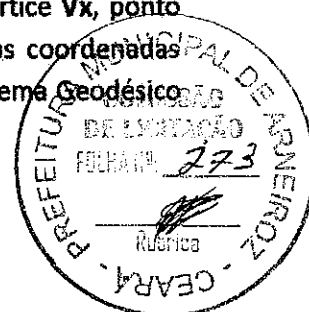
Figura 1 – Planta da gleba

2.3 Descrição da gleba

"Imóvel: Grupo escolar paralisado, a fim de ser leilado"
Área Total: 197,88 m² - Perímetro Total: 60,20 metros.

Inicia-se a descrição deste perímetro, localizado no sítio Buie, Arneiroz - CE, no vértice Vx, de coordenadas LAT. -6.130638 m e LON. -40.020557 m; deste, segue confrontando com distância de 20,40 m até interceptar o vértice (Vx + 1), de coordenadas LAT. -6.139821 m e LON. -40.020687 m; deste segue confrontando com distância de 9,70 m até interceptar o vértice (Vx + 2), de coordenadas LAT. -6.130697 m e LON. -40.020614 m; deste segue confrontando com distância de 20,40 m até interceptar o vértice (Vx + 3), de coordenadas LAT.

-6.136894 m e LON. -40.029071 m; deste segue confrontando com distância de 9,70 m até interceptar o vértice Vx, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro.



2.4 Características da gleba

A poligonal de gleba tem formato retangular, terreno plano, com área total de 197,88 m² (cento e noventa e sete e oitenta e oito metros quadrados). Dentro do perímetro há edificação de um antigo grupo escolar.

3 AVALIAÇÃO

3.1 Normas Observadas

A avaliação tem por base as recomendações e parâmetros de cálculo preconizados pela Norma Brasileira para Avaliações de Bens – NBR14.653-1, atualmente em vigor.

3.2 Metodologia

Devido as características da gleba a determinação do valor da gleba (terreno nú) foi aplicado a método INVOLUTIVO, adequado a glebas com potencial de urbanização. A norma define o método involutivo como:

“Aquele que identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto”.

Trata-se de método indireto de valorização que indica a viabilidade de realização de empreendimento imobiliário em uma gleba com características e dimensões sem a necessidade de utilizar dados amostrais semelhantes ao imóvel avaliando.

Foi adotada a seguinte formula para determinar o valor da gleba:

$$VT = RB - DT - L$$

Onde:

VT = Valor total do terreno;



RB = Receita Bruta da venda dos lotes previstos no projeto hipotético, onde:

RB = Nr de Lotes x Valor Unitário do lote x Área do lote;

DT = Despesas Totais (custos de urbanização + custos gerais de manutenção, administração, publicidade, venda, encargos sociais e fiscais, etc);

L = Lucro do empreendedor proporcional ao risco, representando um percentual (geralmente 20%) em cima da receita líquida (RB – DT).

3.3 Cenários

QUADRO RESUMO DE ÁREAS		
Descrição	Área (m2)	%
Gleba	197,88	100,0

Figura 2 Projeto de parcelamento proposto

4 VALOR TOTAL DA GLEBA

Após elaboração de viabilidade de parcelamento para fins urbanos, seguindo critérios de custo local, e lucro líquido de 30% (trinta por cento) chegou-se aos seguintes valores:

$$VT = RB - CT - L$$

$$VT = \text{VALOR TERRENO} - 0,00 - 0,00$$

$$VT = 3.489,40$$

5 CONCLUSÃO

Mediante o exposto e fundamento no cenário de parcelamento proposto, o valor da gleba no estado natural que se encontra, para esta, arredondado conforme a NBR 14.653/2011, é de:

R\$ 3.489,40

(três mil e quatro centos e oitenta e nove reais e quarenta centavos)

Arneiroz/CE, 16 de maio de 2021.

Comissão de avaliação:

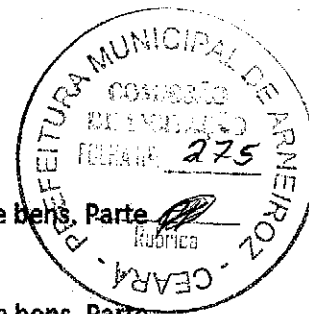
6 REFERENCIAS

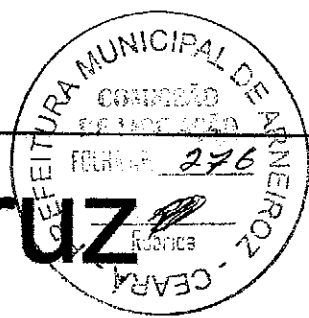
ABNT, ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14653-1: Avaliação de bens. Parte 1: Procedimentos gerais. Rio de Janeiro, 2001.

ABNT, ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14653-2: Avaliação de bens. Parte 2: Imóveis urbanos. Rio de Janeiro, 2011.

ABNT, ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14653-4: Avaliação de bens. Parte 4: Empreendimentos. Rio de Janeiro, 2003.

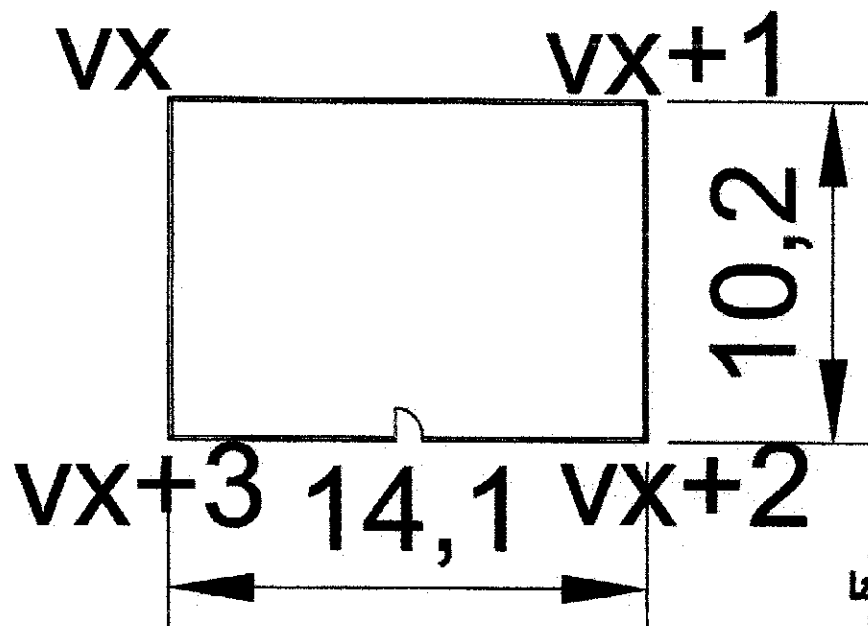
BRASIL. Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6766.htm
Acesso em: 27 ago. 2019





Escola poço da cruz

143,82 m²



Larissa
Larissa Monteiro M. de Sousa
Engenheira Civil de Fiscalização
CREA/CE 352231

PROJETO

PROP: PREFEITURA MUNICIPAL DE ARNEIROZ		
SITO: ARNEIROZ		
TÍTULO: ESCOLAS	USO: ESCOLAS PARA LEILÃO	
FOLHA PLANTA DE SITUAÇÃO		
RESPONSÁVEL TÉCNICO: CREA: 352231 LARISSA MONTEIRO MATIAS DE SOUZA	DATA: MAIO 2021	ESCALA: INDICADA

MEMORIAL DESCRITIVO

ÁREA = 143,82m²; PERÍMETRO = 48,60m;



Inicia-se a descrição deste perímetro, localizado no sítio Poço da Cruz, Arneiroz - CE, no vértice **Vx**, de coordenadas **LAT. -6.258419m** e **LON. -40.250414m**; deste, segue confrontando com distância de 14,10 m até interceptar o vértice (**Vx + 1**), de coordenadas **LAT. -6.257946 m** e **LON. -40.250674m**; deste segue confrontando com distância de 10,20 m até interceptar o vértice (**Vx + 2**), de coordenadas **LAT. -6.251346 m** e **LON. -40.259741m**; deste segue confrontando com distância de 14,10 m até interceptar o vértice (**Vx + 3**), de coordenadas **LAT. -6.257412 m** e **LON. -40.25036m**; deste segue confrontando com distância de 10,20 m até interceptar o vértice **Vx**, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro.

Observação:

A planta anexa é parte integrante deste memorial descritivo.

Arneiroz, 27 de Maio de 2021

Larissa Monteiro Matias de Sousa

LARISSA MONTEIRO MATIAS DE SOUSA
ENGENHEIRA CIVIL
CREA/CE 352231

Larissa Monteiro M. de Sousa
Engenheira Civil de Fiscalização
CREA/CE 352231



LAUDO DE AVALIAÇÃO

SOLICITANTE:	PREFEITURA MUNICIPAL DE ARNEIROZ
IMÓVEL AVALIADO:	GLEBA DE TERRA DESTACADA DO CRI DE ARNEIROZ/CE
FINALIDADE:	APURAR VALOR DO TERRENO PARA LEILÃO
MÉTODO:	INVOLUTIVO PARA GLEBAS URBANIZAVEIS

RESPONSÁVEL	COMISSÃO PARA AVALIAÇÃO DE UNIDADES ESCOLARES PARALISADAS
-------------	--

MAIO / 2021

1 PRELIMINARES

O presente laudo tem por finalidade apurar o valor da gleba de terra a ser desmembrada dos terrenos municipais, a fim de serem leiloadas.

2 VISTORIA

Foi realizado a vistoria do imóvel em 13 de maio de 2021, acompanhado pela Comissão de avaliação das unidades escolares paralisadas do município de Arneiroz – CE.

2.1 Localização

A gleba está situada no Sítio Poço da Cruz, Arneiroz – CE.

2.2 Projeto

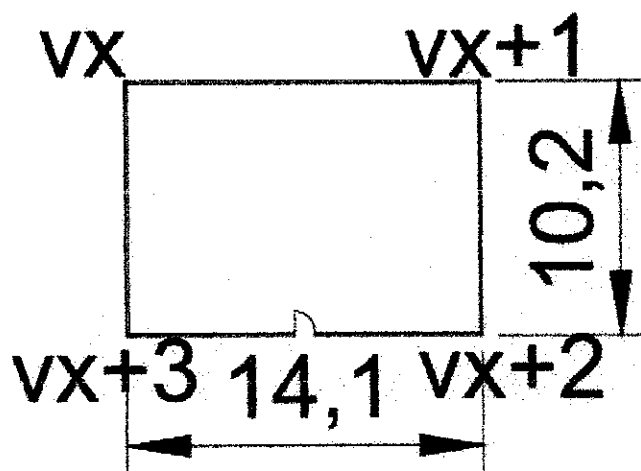


Figura 1 – Planta da gleba

2.3 Descrição da gleba

“Imóvel: Grupo escolar paralisado, a fim de ser leilado”
 Área Total: 143,82 m² - Perímetro Total: 48,60 metros.

Inicia-se a descrição deste perímetro, localizado no sítio Poço da Cruz, Arneiroz - CE, no vértice **Vx**, de coordenadas **LAT. -6.258419 m** e **LON. -40.250414 m**; deste, segue confrontando com distância de 14,10 m até interceptar o vértice (**Vx + 1**), de coordenadas **LAT. -6.257946 m** e **LON. -40.250674 m**; deste segue confrontando com distância de 10,20 m até interceptar o vértice (**Vx + 2**), de coordenadas **LAT. -6.251346 m** e **LON. -40.259741 m**; deste segue confrontando com distância de 14,10 m até interceptar o vértice (**Vx + 3**), de coordenadas **LAT. -6.257412 m** e **LON. -40.250362 m**; deste segue confrontando com distância de 10,20 m

até interceptar o vértice **Vx**, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro.



2.4 Características da gleba

A poligonal de gleba tem formato retangular, terreno plano, com área total de 143,82 m² (cento e quarenta e três e oitenta e dois metros quadrados). Dentro do perímetro há edificação de um antigo grupo escolar.

3 AVALIAÇÃO

3.1 Normas Observadas

A avaliação tem por base as recomendações e parâmetros de cálculo preconizados pela Norma Brasileira para Avaliações de Bens – NBR14.653-1, atualmente em vigor.

3.2 Metodologia

Devido as características da gleba a determinação do valor da gleba (terreno nú) foi aplicado a método INVOLUTIVO, adequado a glebas com potencial de urbanização. A norma define o método involutivo como:

“Aquele que identifica o valor de mercado do bem, alicerçado no seu aproveitamento eficiente, baseado em modelo de estudo de viabilidade técnico-econômica, mediante hipotético empreendimento compatível com as características do bem e com as condições do mercado no qual está inserido, considerando-se cenários viáveis para execução e comercialização do produto”.

Trata-se de método indireto de valorização que indica a viabilidade de realização de empreendimento imobiliário em uma gleba com características e dimensões sem a necessidade de utilizar dados amostrais semelhantes ao imóvel avaliando.

Foi adotada a seguinte formula para determinar o valor da gleba:

$$VT = RB - DT - L$$

Onde:

VT = Valor total do terreno;

RB = Receita Bruta da venda dos lotes previstos no projeto hipotético, onde:

RB = Nr de Lotes x Valor Unitário do lote x Área do lote;

DT = Despesas Totais (custos de urbanização + custos gerais de manutenção, administração, publicidade, venda, encargos sociais e fiscais, etc);

L = Lucro do empreendedor proporcional ao risco, representando um percentual (geralmente 20%) em cima da receita líquida (RB – DT).



3.3 Cenários

QUADRO RESUMO DE ÁREAS		
Descrição	Área (m2)	%
Gleba	143,82	100,0

Figura 2 Projeto de parcelamento proposto

4 VALOR TOTAL DA GLEBA

Após elaboração de viabilidade de parcelamento para fins urbanos, seguindo critérios de custo local, e lucro líquido de 30% (trinta por cento) chegou-se aos seguintes valores:

$$VT = RB - CT - L$$

$$VT = \text{VALOR TERRENO} - 0,00 - 0,00$$

$$VT = 2.638,20$$

5 CONCLUSÃO

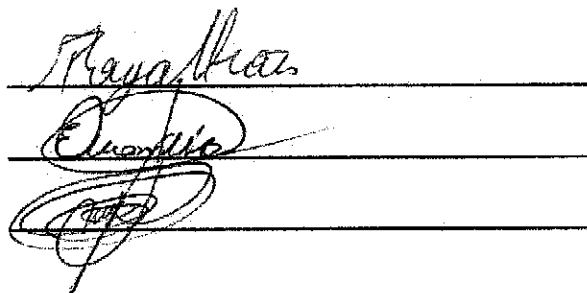
Mediante o exposto e fundamento no cenário de parcelamento proposto, o valor da gleba no estado natural que se encontra, para esta, arredondado conforme a NBR 14.653/2011, é de:

R\$ 2.638,20

(dois mil e seiscentos e trinta e oito reais e vinte centavos)

Arneiroz/CE, 16 de maio de 2021.

Comissão de avaliação:



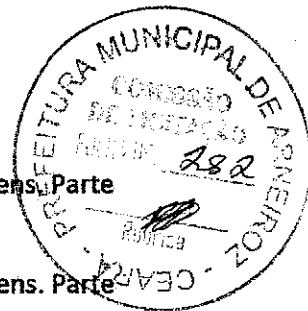
6 REFERENCIAS

ABNT, ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14653-1: Avaliação de bens. Parte 1: Procedimentos gerais. Rio de Janeiro, 2001.

ABNT, ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14653-2: Avaliação de bens. Parte 2: Imóveis urbanos. Rio de Janeiro, 2011.

ABNT, ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. NBR 14653-4: Avaliação de bens. Parte 4: Empreendimentos. Rio de Janeiro, 2003.

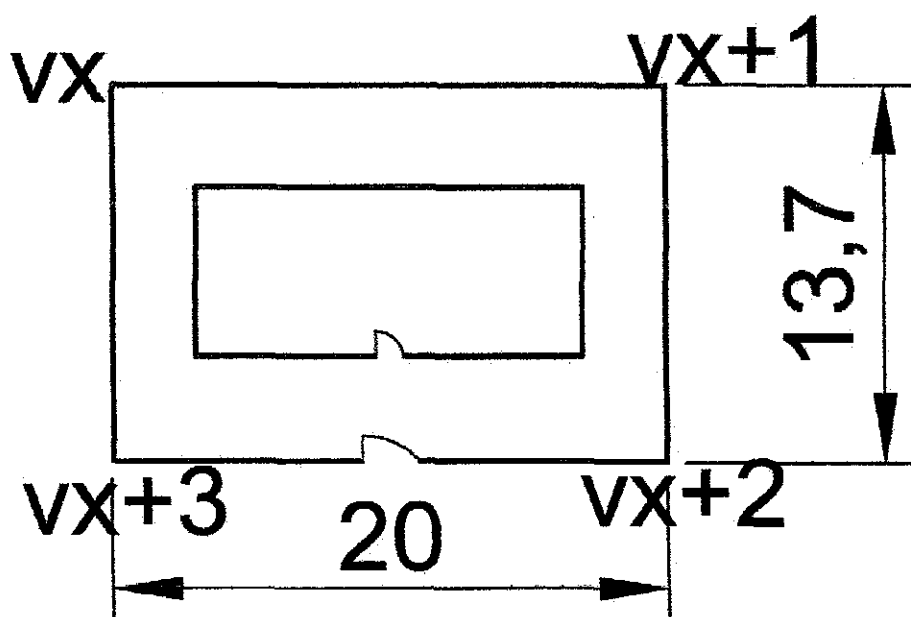
BRASIL. Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6766.htm
Acesso em: 27 ago. 2019





Escola barra da aroeira

274 m²



Larissa
Larissa Monteiro M. de Souza
Engenheira Civil de Fiscalização
CREA/CE 352231

PROJETO		
PROP: PREFEITURA MUNICIPAL DE ARNEIROZ		
SITO: ARNEIROZ		
TÍTULO: ESCOLAS	USO: ESCOLAS PARA LEILÃO	
FOLHA PLANTA DE SITUAÇÃO		
RESPONSÁVEL TÉCNICO: CREA: 352231 LARISSA MONTEIRO MATIAS DE SOUZA	DATA: MAIO 2021	ESCALA: INDICADA

MEMORIAL DESCRITIVO

ÁREA = 274m²; PERÍMETRO = 67,40m;



Inicia-se a descrição deste perímetro, localizado no Sítio Barra da Aroeira, Arneiroz - CE, no vértice **Vx**, de coordenadas **LAT. -6.211567** m e **LON. -40.195664**m; deste, segue confrontando com distância de 20 m até interceptar o vértice (**Vx + 1**), de coordenadas **LAT. -6.211549** m e **LON. -40.195489**m; deste segue confrontando com distância de 13,70 m até interceptar o vértice (**Vx + 2**), de coordenadas **LAT. -6.211489** m e **LON. -40.195632**m; deste segue confrontando com distância de 20 m até interceptar o vértice (**Vx + 3**), de coordenadas **LAT. -6.211345** m e **LON. -40.195213**m; deste segue confrontando com distância de 13,70 m até interceptar o vértice **Vx**, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro.

Observação:

A planta anexa é parte integrante deste memorial descritivo.

Arneiroz, 27 de Maio de 2021

Larissa Monteiro Matias de Sousa

LARISSA MONTEIRO MATIAS DE SOUSA
ENGENHEIRA CIVIL
CREA/CE 352231

Larissa Monteiro M. de Sousa
Engenheira Civil de Fiscalização
CREA/CE 352231



LAUDO DE AVALIAÇÃO

SOLICITANTE:	PREFEITURA MUNICIPAL DE ARNEIROZ
IMÓVEL AVALIADO:	GLEBA DE TERRA DESTACADA DO CRI DE ARNEIROZ/CE
FINALIDADE:	APURAR VALOR DO TERRENO PARA LEILÃO
MÉTODO:	INVOLUTIVO PARA GLEBAS URBANIZAVEIS

RESPONSÁVEL	COMISSÃO PARA AVALIAÇÃO DE UNIDADES ESCOLARES PARALISADAS
-------------	--

MAIO / 2021