



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 Coroado, Arneiroz – CE.

2.2 Projeto

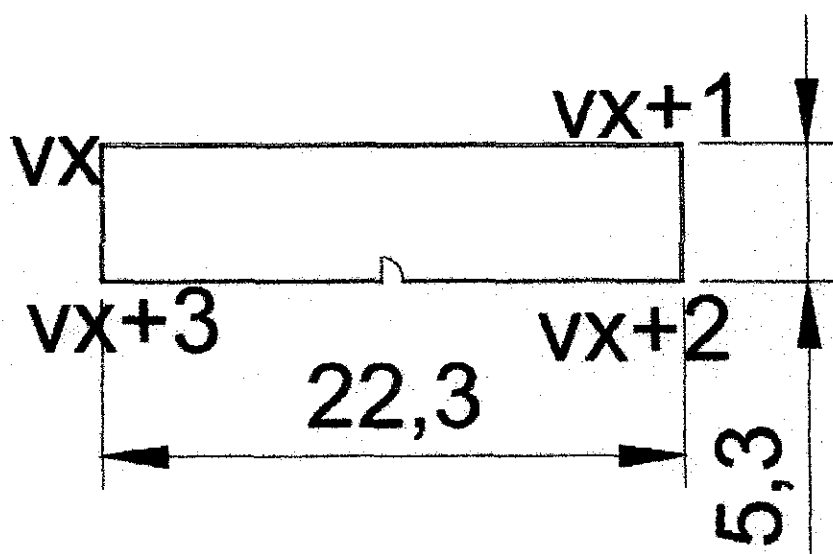


Figura 1 – Planta da gleba

2.3 Descrição da gleba

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

Área Total: 118,19 m² - Perímetro Total: 55,20 metros.

Inicia-se a descrição deste perímetro, localizado no sítio Coroado, Arneiroz-CE, no vértice **Vx**, de coordenadas **LAT. -6.341297 m** e **LON. -40.115663 m**; deste, segue confrontando com distância de 22,3 m até interceptar o vértice (**Vx + 1**), de coordenadas **LAT. -6.341872 m** e **LON. -40.115846 m**; deste segue confrontando com distância de 5,3 m até interceptar o vértice (**Vx + 2**), de coordenadas **LAT. -6.341297 m** e **LON. -40.115872 m**; deste segue confrontando com distância de 22,3 m até interceptar o vértice (**Vx + 3**), de coordenadas **LAT. -6.341267 m**

e LON. -40.115934 m; deste segue confrontando com distância de 5,3 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 polygonal de gleba tem formato retangular, terreno plano, com área total de 118,19 m² (cento e dezoito e dezenove 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:

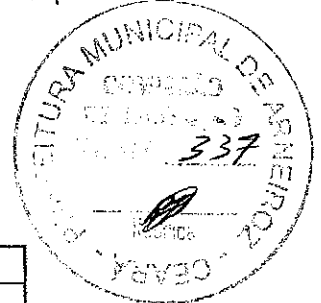
VT = Valor total do terreno;

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	118,19	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:

$$VT = RB - CT - L$$

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

$$VT = 3.272,85$$

5 CONCLUSÃO

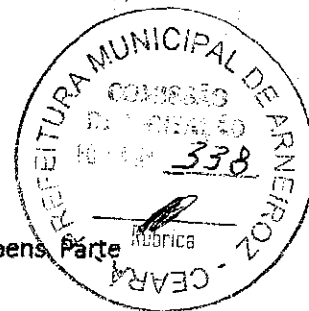
Mediante o exposto e fundamento no cenário de parcelamento proposto, o valor da gleba no estado natural que se encontra, para esta, arredondado conforme a NBR 14.653/2011, é de:

R\$ 3.272,85

(três mil e duzentos e setenta e dois reais e oitenta e cinco centavos)

Arneiroz/CE, 16 de maio de 2021.

Comissão de avaliação:



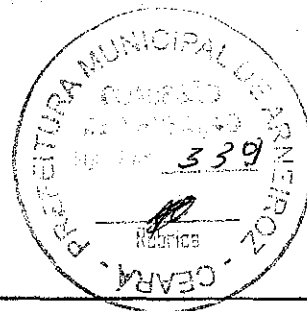
6 REFERENCIAS

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.

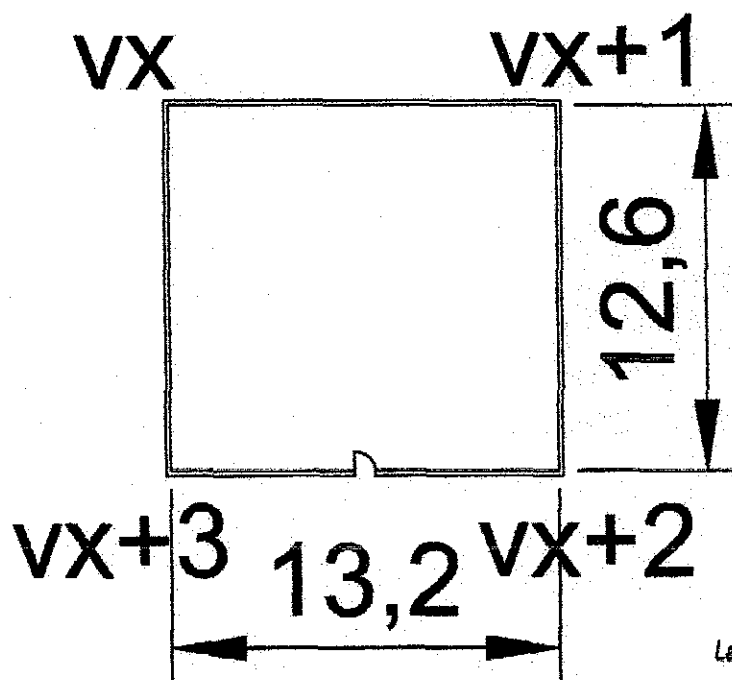
ABNT, ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14653-4: Avaliação de bens. Parte 4: Empreendimentos.** Rio de Janeiro, 2003.

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



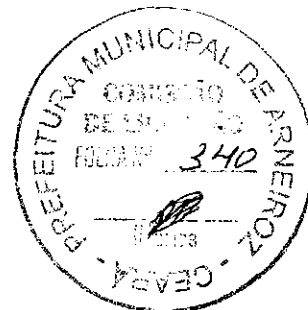
ESCOLA MOTA

166,32 m²



Larissa
Larissa Monteiro M. de Sousa
Engenheira Civil
RNP N° 061980616-8

PROJETO			
PROP.: PREFEITURA MUNICIPAL DE ARNEIROZ			
SÍTIO: ARNEIROZ			
TÍTULO: ESCOLAS	USO: ESCOLAS PARA LEILÃO		
FOLHA: PLANTA DE SITUAÇÃO		FOLHA	001
RESPONSÁVEL TÉCNICO: LARISSA MONTEIRO MATIAS DE SOUSA		DATA: MAIO 2021	ESCALA: 1/100



MEMORIAL DESCRITIVO

Área = 166,32 m²; Perímetro = 51,60 m;

Inicia-se a descrição deste perímetro, localizado no sítio Mota, Arneiroz - CE, no vértice **Vx**, de coordenadas **LAT. -6.200873 m** e **LON. -40.019250 m**; deste, segue confrontando com distância de 13,20 m até interceptar o vértice (**Vx + 1**), de coordenadas **LAT. -6.200971 m** e **LON. -40.019364 m**; deste segue confrontando com distância de 12,60 m até interceptar o vértice (**Vx + 2**), de coordenadas **LAT. -6.200136 m** e **LON. -40.019874 m**; deste segue confrontando com distância de 13,20 m até interceptar o vértice (**Vx + 3**), de coordenadas **LAT. -6.200845 m** e **LON. -40.019342 m**; deste segue confrontando com distância de 12,60 m até interceptar o vértice **Vx**, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro.

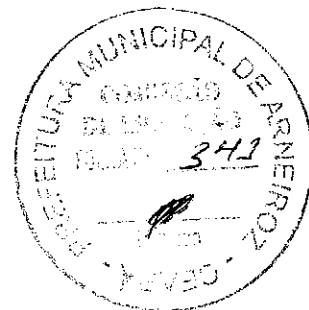
Observação:

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



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 Mota, Arneiroz – CE.

2.2 Projeto

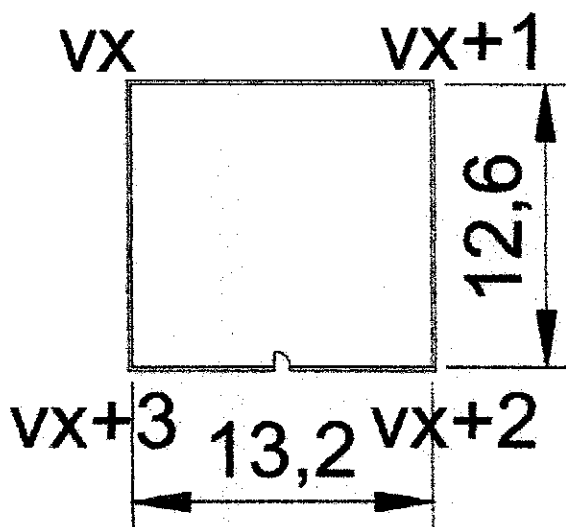


Figura 1 – Planta da gleba

2.3 Descrição da gleba

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

Área Total: 166,32 m² - Perímetro Total: 51,60 metros.

Inicia-se a descrição deste perímetro, localizado no sítio Mota, Arneiroz - CE, no vértice Vx, de coordenadas LAT. - 6.200873 m e LON. -40.019250 m; deste, segue confrontando com distância de 13,20 m até interceptar o vértice (Vx + 1), de coordenadas LAT. -6.200971 m e LON. -40.019364 m; deste segue confrontando com distância de 12,60 m até interceptar o vértice (Vx + 2), de coordenadas LAT. -6.200136 m e LON. -40.019874 m; deste segue confrontando com distância de 13,20 m até interceptar o vértice (Vx + 3), de coordenadas LAT. - 6.200845 m e LON. -40.019342 m; deste segue confrontando

com distância de 12,60 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 polygonal de gleba tem formato retangular, terreno plano, com área total de 166,32 m² (cento e sessenta e seis e trinta 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	166,32	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:

$$VT = RB - CT - L$$

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

$$VT = 2.863,20$$

5 CONCLUSÃO

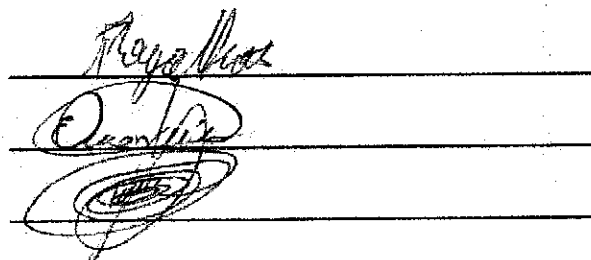
Mediante o exposto e fundamento no cenário de parcelamento proposto, o valor da gleba no estado natural que se encontra, para esta, arredondado conforme a NBR 14.653/2011, é de:

R\$ 2.863,20

(dois mil e oito centos e sessenta e três reais e vinte centavos)

Arneiroz/CE, 16 de maio de 2021.

Comissão de avaliação:



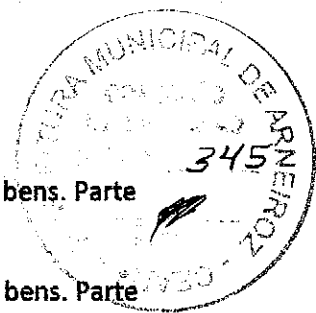
6 REFERENCIAS

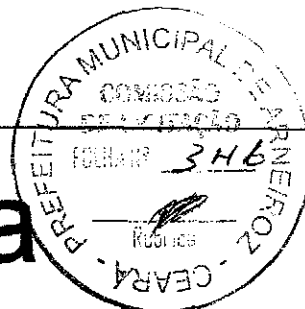
ABNT, ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14653-1: Avaliação de bens. Parte 1: Procedimentos gerais.** Rio de Janeiro, 2001.

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.

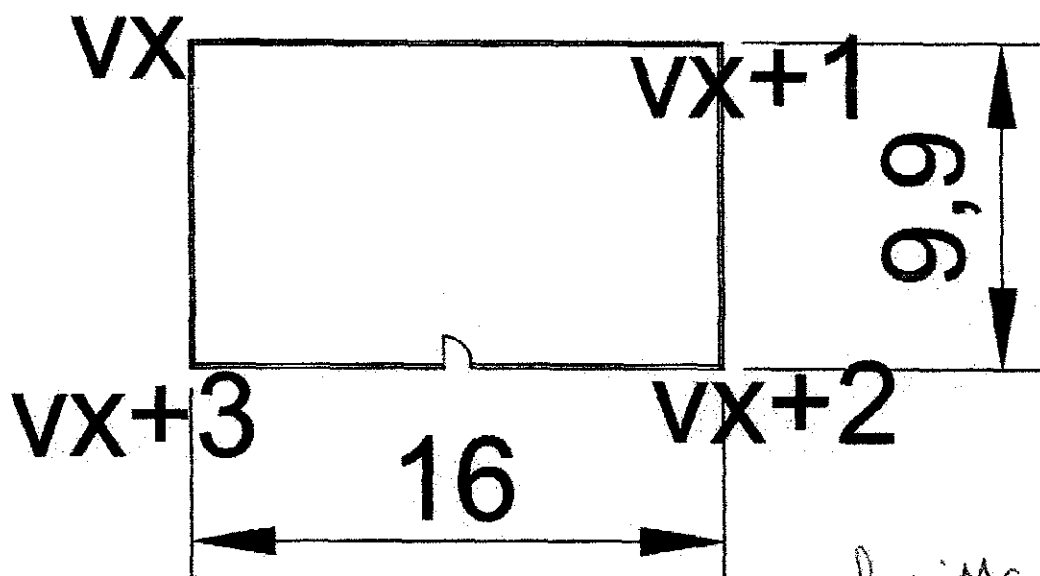
BRASIL. Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. **Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências.** Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6766.htm
Acesso em: 27 ago. 2019





Escola gangorra

158,4 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 = 158,40m²; PERÍMETRO = 51,80m;



Inicia-se a descrição deste perímetro, localizado no sítio Gangorra, Arneiroz - CE, no vértice **Vx**, de coordenadas **LAT. -6.151467 m** e **LON. -40.142648m**; deste, segue confrontando com distância de 16 m até interceptar o vértice (**Vx + 1**), de coordenadas **LAT. -6.151988 m** e **LON. -40.142979 m**; deste segue confrontando com distância de 9,90 m até interceptar o vértice (**Vx + 2**), de coordenadas **LAT. -6.151242 m** e **LON. -40.142342 m**; deste segue confrontando com distância de 16 m até interceptar o vértice (**Vx + 3**), de coordenadas **LAT. -6.151934 m** e **LON. -40.142352 m**; deste segue confrontando com distância de 9,90 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 Gangorra, Arneiroz – CE.

2.2 Projeto

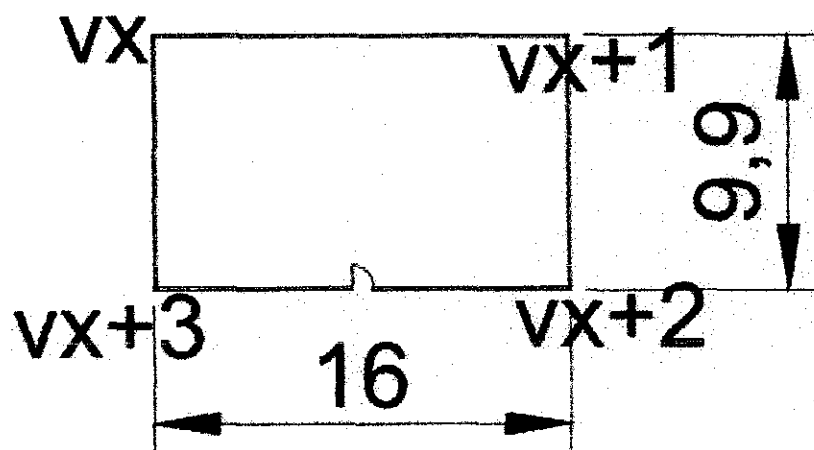


Figura 1 – Planta da gleba

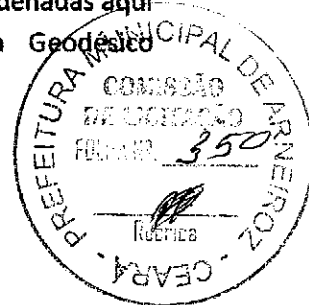
2.3 Descrição da gleba

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

Área Total: 158,40 m² - Perímetro Total: 51,80 metros.

Inicia-se a descrição deste perímetro, localizado no sítio Gangorra, Arneiroz - CE, no vértice Vx , de coordenadas LAT. -6.151467 m e LON. -40.142648 m; deste, segue confrontando com distância de 16 m até interceptar o vértice ($Vx + 1$), de coordenadas LAT. -6.151988 m e LON. -40.142979 m; deste segue confrontando com distância de 9,90 m até interceptar o vértice ($Vx + 2$), de coordenadas LAT. -6.151242 m e LON. -40.142342 m; deste segue confrontando com distância de 16 m até interceptar o vértice ($Vx + 3$), de coordenadas LAT. -

6.151934 m e LON. -40.142352 m; deste segue confrontando com distância de 9,90 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 158,40 m² (cento e cinquenta e oito e quarenta 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:

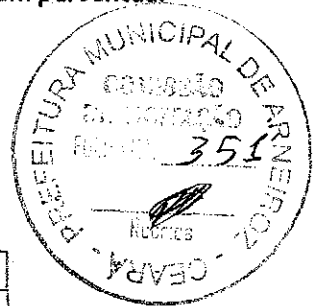
VT = Valor total do terreno;

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	158,40	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:

$$VT = RB - CT - L$$

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

$$VT = 3.584,00$$

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\$ 3.584,00

(três mil e quinhentos e oitenta e quatro 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.

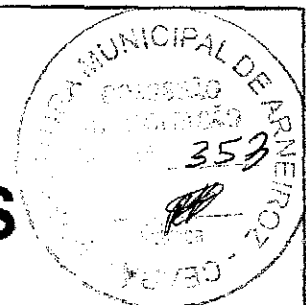
ABNT, ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14653-2: Avaliação de bens. Parte 2: Imóveis urbanos.** Rio de Janeiro, 2011.

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

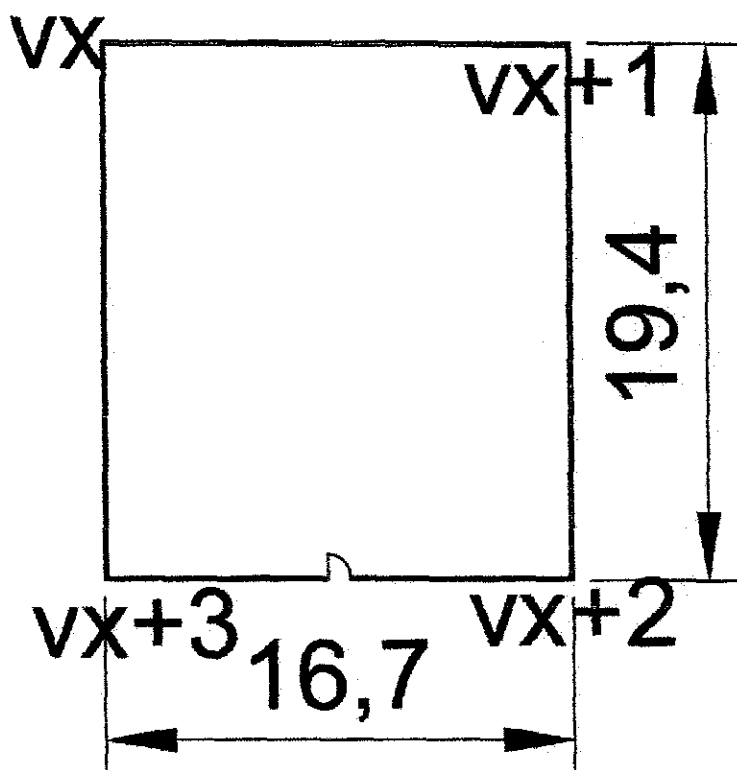
BRASIL. Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. **Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências.** Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6766.htm
Acesso em: 27 ago. 2019



Escola intans



323,98 m²



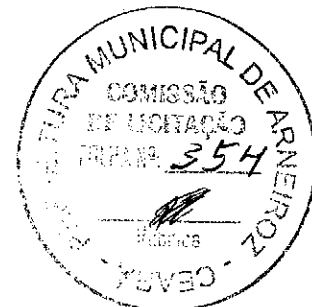
Larissa
Larissa Monteiro M. de Souza
Engenheira Civil de Fiscalização
CREA/CE 352231

PROJETO

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

MEMORIAL DESCRITIVO

ÁREA = 323,98m²; PERÍMETRO = 72,20m;



Inicia-se a descrição deste perímetro, localizado no sítio Intans, Arneiroz - CE, no vértice **Vx**, de coordenadas **LAT. -6.315229** m e **LON. -40.284034**m; deste, segue confrontando com distância de 16,70 m até interceptar o vértice (**Vx + 1**), de coordenadas **LAT. -6.315978** m e **LON. -40.284975** m; deste segue confrontando com distância de 19,40 m até interceptar o vértice (**Vx + 2**), de coordenadas **LAT. -6.315687** m e **LON. -40.284597** m; deste segue confrontando com distância de 16,70 m até interceptar o vértice (**Vx + 3**), de coordenadas **LAT. -6.315621** m e **LON. -40.284167** m; deste segue confrontando com distância de 19,40 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 Intans, Arneiroz – CE.

2.2 Projeto

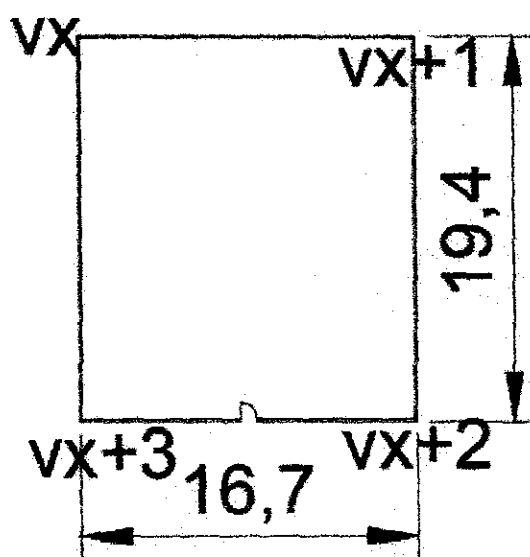


Figura 1 – Planta da gleba

2.3 Descrição da gleba

“Imóvel: Grupo escolar paralisado, a fim de ser leiloado”
 Área Total: 323,98 m² - Perímetro Total: 72,20 metros.

Inicia-se a descrição deste perímetro, localizado no sítio Intans, Arneiroz - CE, no vértice **Vx**, de coordenadas LAT. - 6.315229 m e LON. -40.284034 m; deste, segue confrontando com distância de 16,70 m até interceptar o vértice (**Vx + 1**), de coordenadas LAT. -6.315978 m e LON. -40.284975 m; deste segue confrontando com distância de 19,40 m até interceptar o vértice (**Vx + 2**), de coordenadas LAT. - 6.315687 m e LON. -

40.284597 m; deste segue confrontando com distância de 16,70 m até interceptar o vértice (Vx + 3), de coordenadas LAT. - 6.315621 m e LON. -40.284167 m; deste segue confrontando com distância de 19,40 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 323,98 m² (trezentos e vinte e três e noventa 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	323,98	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:

$$VT = RB - CT - L$$

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

$$VT = 7.387,87$$

5 CONCLUSÃO

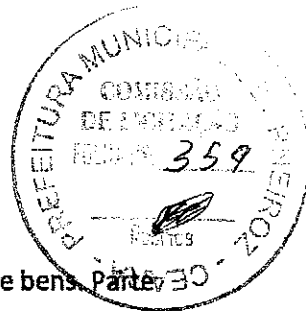
Mediante o exposto e fundamento no cenário de parcelamento proposto, o valor da gleba no estado natural que se encontra, para esta, arredondado conforme a NBR 14.653/2011, é de:

R\$ 7.387,76

(Sete mil e trezentos e oitenta e sete reais e setenta e seis 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.

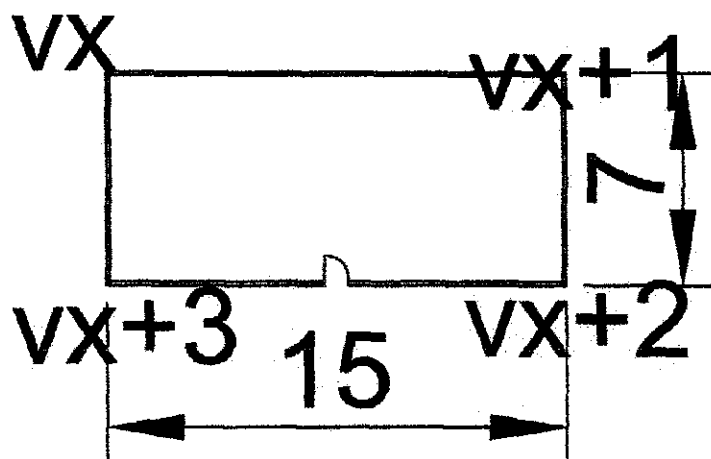
ABNT, ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14653-4: Avaliação de bens. Parte 4: Empreendimentos.** Rio de Janeiro, 2003.

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 iraja

105 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: LARISSA MONTEIRO MATIAS DE SOUZA	DATA: MAIO 2021	ESCALA: INDICADA

MEMORIAL DESCRITIVO

ÁREA = 105m²; PERÍMETRO = 44m;



Inicia-se a descrição deste perímetro, localizado no sítio Irajá, Arneiroz - CE, no vértice **Vx**, de coordenadas **LAT. -6.148124 m** e **LON. -40.240328m**; deste, segue confrontando com distância de 15 m até interceptar o vértice (**Vx + 1**), de coordenadas **LAT. -6.148972 m** e **LON. -40.240048 m**; deste segue confrontando com distância de 7 m até interceptar o vértice (**Vx + 2**), de coordenadas **LAT. -6.148197 m** e **LON. -40.240637 m**; deste segue confrontando com distância de 15 m até interceptar o vértice (**Vx + 3**), de coordenadas **LAT. -6.148246 m** e **LON. -40.240148 m**; deste segue confrontando com distância de 7 m até interceptar o vértice **Vx**, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro.

Observação:

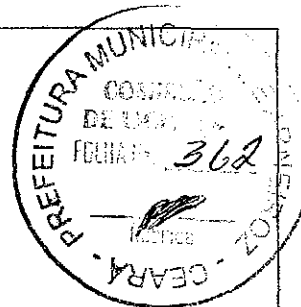
A planta anexa é parte integrante deste memorial descritivo.

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 Irajá, Arneiroz – CE.

2.2 Projeto

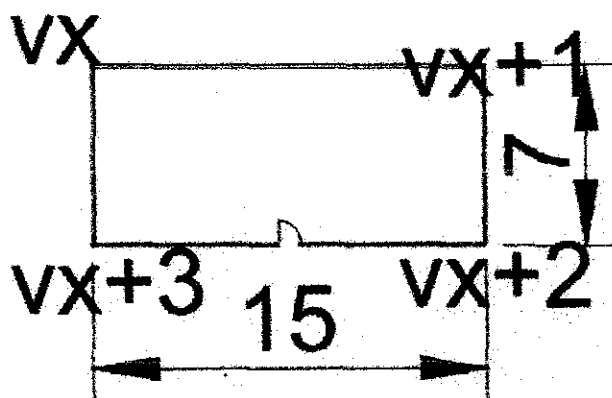


Figura 1 – Planta da gleba

2.3 Descrição da gleba

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

Área Total: 105 m² - Perímetro Total: 44 metros.

Inicia-se a descrição deste perímetro, localizado no sítio Irajá, Arneiroz - CE, no vértice Vx, de coordenadas LAT. - 6.148124 m e LON. -40.240328 m; deste, segue confrontando com distância de 15 m até interceptar o vértice (Vx + 1), de coordenadas LAT. -6.148972 m e LON. -40.240048 m; deste segue confrontando com distância de 7 m até interceptar o vértice (Vx + 2), de coordenadas LAT. -6.148197 m e LON. - 40.240637 m; deste segue confrontando com distância de 15 m até interceptar o vértice (Vx + 3), de coordenadas LAT. - 6.148246 m e LON. -40.240148 m; deste segue confrontando com distância de 7 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 105 m² (cento e cinco 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 (m ²)	%
Gleba	105	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:

$$VT = RB - CT - L$$

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

$$VT = 2.925,00$$

5 CONCLUSÃO

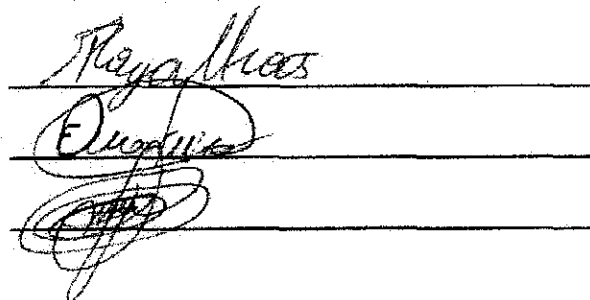
Mediante o exposto e fundamento no cenário de parcelamento proposto, o valor da gleba no estado natural que se encontra, para esta, arredondado conforme a NBR 14.653/2011, é de:

R\$ 2.925,00

(dois mil e nove centos e vinte e cinco 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.

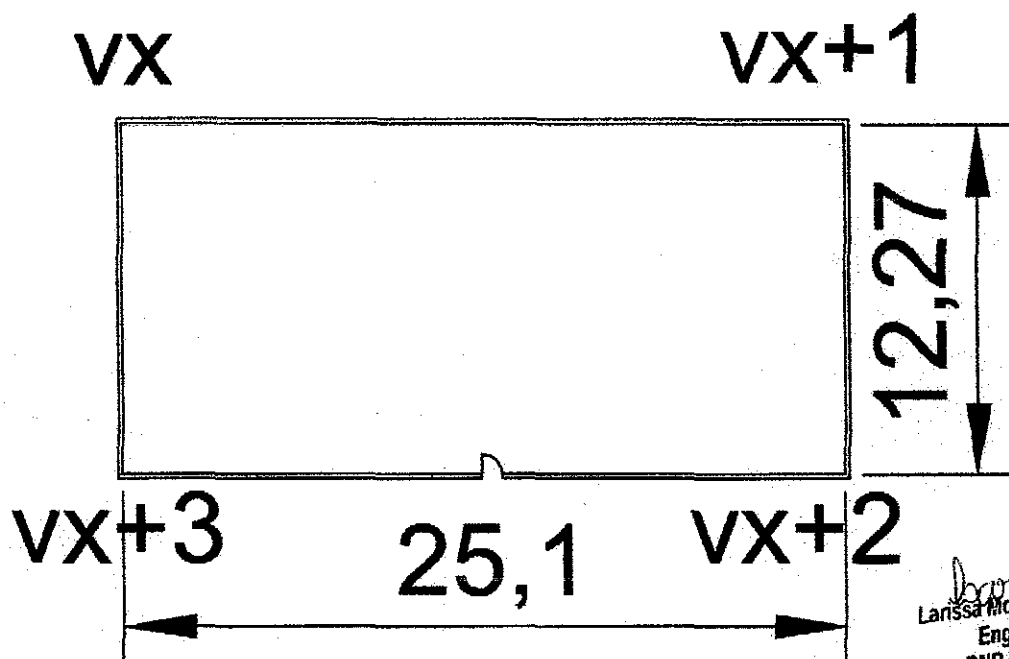
BRASIL. Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. **Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências.** Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6766.htm
Acesso em: 27 ago. 2019





ESCOLA OLHO D'ÁGUA

307,97 m²



Larissa
Larissa Monteiro M. de Sousa
Engenheira Civil
RNP N° 061900616-8

PROJETO			
PROP.: PREFEITURA MUNICIPAL DE ARNEIROZ			
SÍTIO ARNEIROZ			
TÍTULO ESCOLAS	USO ESCOLAS PARA LEILÃO		
FOLHA PLANTA DE SITUAÇÃO		FOLHA	001
RESPONSÁVEL TÉCNICO LARISSA MONTEIRO MATIAS DE SOUSA		DATA MAIO 2021	ESCALA 1/100



MEMORIAL DESCRITIVO

Área = 307,97m²; Perímetro = 75,17 m;

Inicia-se a descrição deste perímetro, localizado no sítio Olho D' Água, Arneiroz - CE, no vértice Vx, de coordenadas LAT. -6.128576 m e LON. -40.105438m; deste, segue confrontando com distância de 25,10 m até interceptar o vértice (Vx + 1), de coordenadas LAT. -6.128749m e LON. -40.105634m; deste segue confrontando com distância de 12,27 m até interceptar o vértice (Vx + 2), de coordenadas LAT. -6.128872 m e LON. -40.105421 m; deste segue confrontando com distância de 25,10 m até interceptar o vértice (Vx + 3), de coordenadas LAT. -6.127312 m e LON. -40.105964 m; deste segue confrontando com distância de 12,27 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



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 Olho d'Água das flores, Arneiroz – CE.

2.2 Projeto

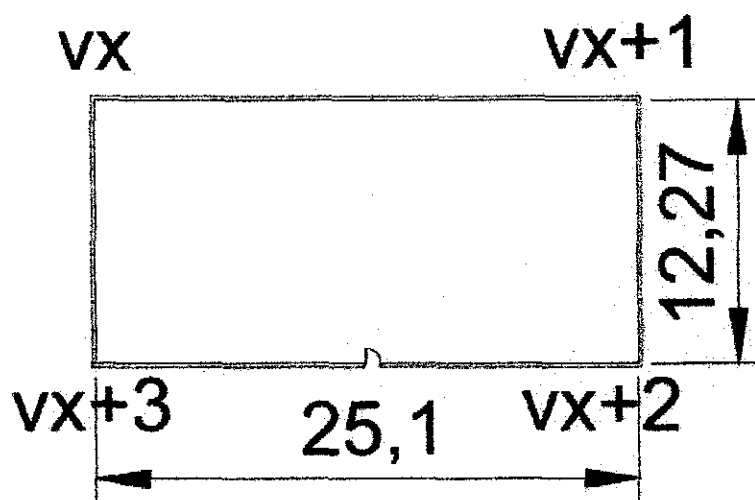


Figura 1 – Planta da gleba

2.3 Descrição da gleba

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

Área Total: 307,97 m² - Perímetro Total: 75,17 metros.

Inicia-se a descrição deste perímetro, localizado no sítio Olho D' Água, Arneiroz - CE, no vértice Vx, de coordenadas LAT. -6.128576 m e LON. -40.105438m; deste, segue confrontando com distância de 25,10 m até interceptar o vértice (Vx + 1), de coordenadas LAT. -6.128749m e LON. -40.105634m; deste segue confrontando com distância de 12,27 m até interceptar o vértice (Vx + 2), de coordenadas LAT. -6.128872 m e LON. -40.105421 m; deste segue confrontando com distância de 25,10 m até interceptar o vértice (Vx + 3), de coordenadas LAT. -6.127312 m e LON. -40.105964 m; deste segue confrontando



com distância de 12,27 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 307,97 m² (trezentos e sete e noventa e sete 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	307,97	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:

$$VT = RB - CT - L$$

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

$$VT = 4.839,85$$

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\$ 4.839,85

(quatro mil e oito centos e trinta e nove reais e oitenta 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