

## 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 Barra da Aroeira, Arneiroz – CE.

### 2.2 Projeto

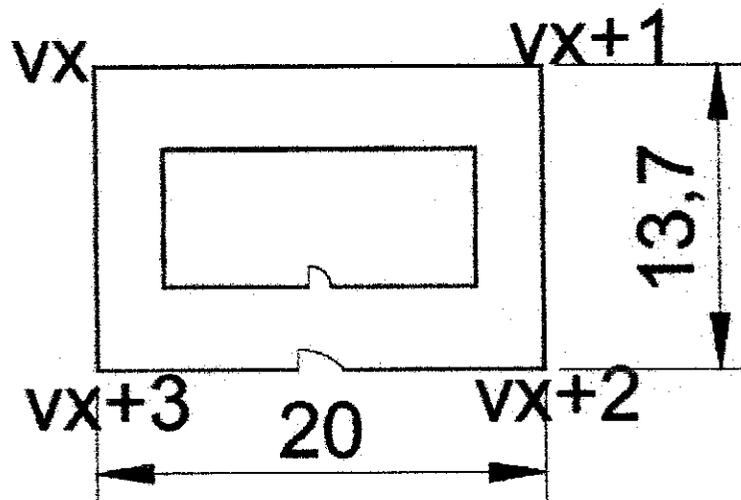


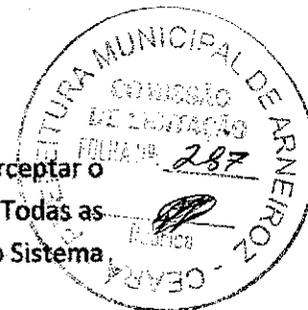
Figura 1 – Planta da gleba

### 2.3 Descrição da gleba

“Imóvel: Grupo escolar paralisado, a fim de ser leiloado”  
Área Total: 274 m<sup>2</sup> - Perímetro Total: 67,40 metros.

Inicia-se a descrição deste perímetro, localizado no sítio Barra da Aroeira, Arneiroz - CE, no vértice  $V_x$ , de coordenadas LAT. -6.211567 m e LON. -40.195664 m; deste, segue confrontando com distância de 20 m até interceptar o vértice ( $V_x + 1$ ), de coordenadas LAT. -6.211549 m e LON. -40.195489 m; deste segue confrontando com distância de 13,70 m até interceptar o vértice ( $V_x + 2$ ), de coordenadas LAT. -6.211489 m e LON. -40.195632 m; deste segue confrontando com distância de 20 m até interceptar o vértice ( $V_x + 3$ ), 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.



## 2.4 Características da gleba

A poligonal de gleba tem formato retangular, terreno plano, com área total de 274 m<sup>2</sup> (duzentos e setenta e quatro 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	274	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:

$$VT = RB - CT - L$$

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

$$VT = 3.770,00$$

## 5 CONCLUSÃO

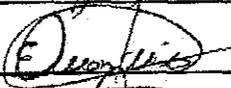
Mediante o exposto e fundamento no cenário de parcelamento proposto, o valor da gleba no estado natural que se encontra, para esta, arredondado conforme a NBR 14.653/2011, é de:

**R\$ 3.770,00**

(três mil e sete centos e setenta 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.

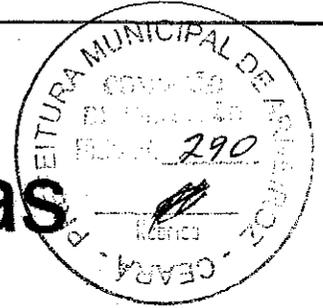
ABNT, ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14653-4: Avaliação de bens. Parte 4: Empreendimentos.** Rio de Janeiro, 2003.

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](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6766.htm)  
Acesso em: 27 ago. 2019

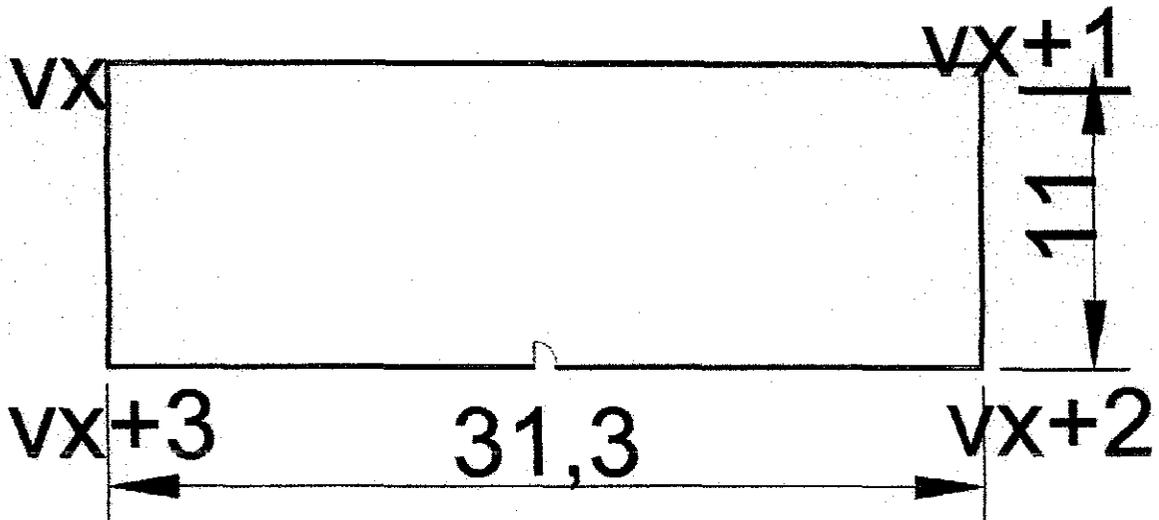


# Escola trincheiras

344,30 m<sup>2</sup>



*Larissa Monteiro M. de Sousa*  
Larissa Monteiro M. de Sousa  
Engenheira Civil  
RNP N° 061986616-8



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

## MEMORIAL DESCRITIVO

**ÁREA = 344,30m<sup>2</sup>; PERÍMETRO = 84,60m;**



Inicia-se a descrição deste perímetro, localizado no sítio Trincheiras, Arneiroz - CE, no vértice **Vx**, de coordenadas **LAT. -6.191576** m e **LON. -40.129383**m; deste, segue confrontando com distância de 31,30 m até interceptar o vértice (**Vx + 1**), de coordenadas **LAT. -6.195481** m e **LON. -40.129648**m; deste segue confrontando com distância de 11 m até interceptar o vértice (**Vx + 2**), de coordenadas **LAT. -6.195346** m e **LON. -40.129124**m; deste segue confrontando com distância de 31,30 m até interceptar o vértice (**Vx + 3**), de coordenadas **LAT. -6.195296** m e **LON. -40.129873**m; deste segue confrontando com distância de 11 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 Trincheiras, Arneiroz – CE.

### 2.2 Projeto

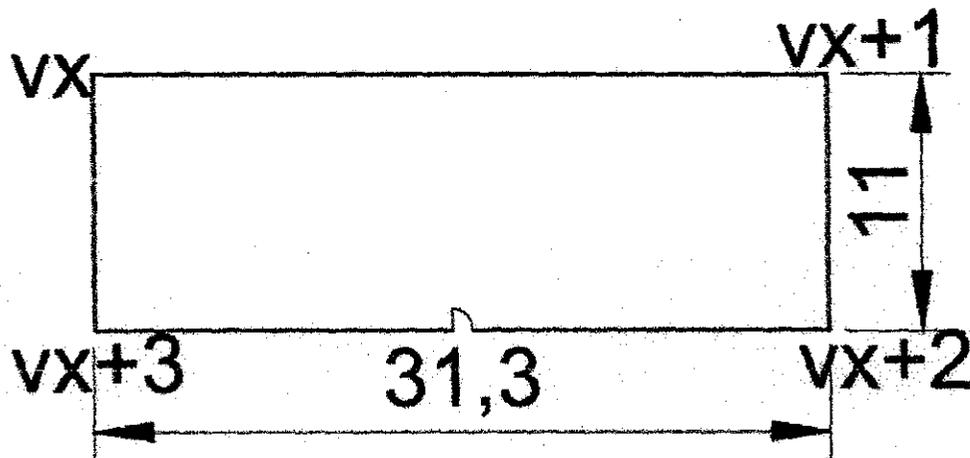


Figura 1 – Planta da gleba

### 2.3 Descrição da gleba

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

Área Total: 344,30 m<sup>2</sup> - Perímetro Total: 84,60 metros.

Inicia-se a descrição deste perímetro, localizado no sítio Trincheiras, Arneiroz - CE, no vértice  $Vx$ , de coordenadas LAT. -6.191576 m e LON. -40.129383 m; deste, segue confrontando com distância de 31,30 m até interceptar o vértice ( $Vx + 1$ ), de coordenadas LAT. -6.195481 m e LON. -40.129648 m; deste segue confrontando com distância de 11 m até interceptar o vértice ( $Vx + 2$ ), de coordenadas LAT. -6.195346 m e LON. -40.129124 m; deste segue confrontando com distância de 31,30 m até interceptar o vértice ( $Vx + 3$ ), de coordenadas LAT. -6.195296 m e LON. -40.129873 m; deste segue confrontando com distância de 11 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 344,30 m<sup>2</sup> (trezentos e quarenta e quatro e trinta 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;

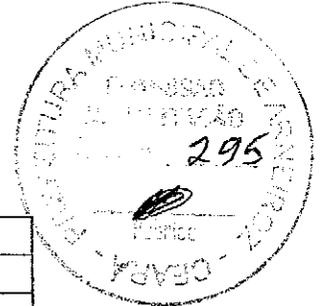
DT = Despesas Totais (custos de urbanização + custos gerais de manutenção, administração, publicidade, venda, encargos sociais e fiscais, etc);

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 <sup>2</sup> )	%
Gleba	344,30	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:

$$VT = RB - CT - L$$

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

$$VT = 5.479,72$$

## 5 CONCLUSÃO

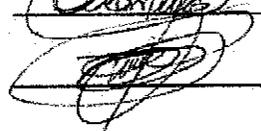
Mediante o exposto e fundamento no cenário de parcelamento proposto, o valor da gleba no estado natural que se encontra, para esta, arredondado conforme a NBR 14.653/2011, é de:

**R\$ 5.479,72**

(cinco mil e quatro centos e setenta e nove reais e setenta e dois centavos)

Arneiroz/CE, 16 de maio de 2021.

Comissão de avaliação:

  
\_\_\_\_\_  
  
\_\_\_\_\_  
  
\_\_\_\_\_



## 6 REFERÊNCIAS

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

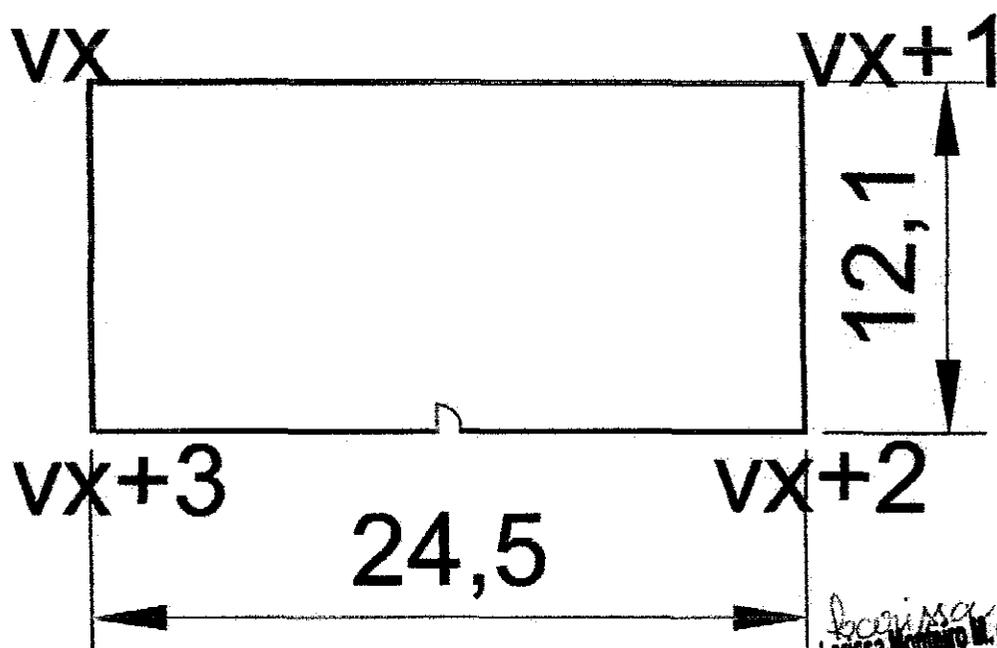
ABNT, ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14653-2: Avaliação de bens. Parte 2: Imóveis urbanos.** Rio de Janeiro, 2011.

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](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6766.htm)  
Acesso em: 27 ago. 2019

# Escola senharol

## 296,45 m<sup>2</sup>



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

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

## MEMORIAL DESCRITIVO



**ÁREA = 296,45m<sup>2</sup>; PERÍMETRO = 73,20m;**

Inicia-se a descrição deste perímetro, localizado no sítio Senharol, Arneiroz - CE, no vértice **Vx**, de coordenadas **LAT. -6.114597 m** e **LON. -40.139469 m**; deste, segue confrontando com distância de 24,50 m até interceptar o vértice (**Vx + 1**), de coordenadas **LAT. -6.114889 m** e **LON. -40.139985 m**; deste segue confrontando com distância de 12,10 m até interceptar o vértice (**Vx + 2**), de coordenadas **LAT. -6.114692 m** e **LON. -40.139687 m**; deste segue confrontando com distância de 24,50 m até interceptar o vértice (**Vx + 3**), de coordenadas **LAT. -6.114112 m** e **LON. -40.139674 m**; deste segue confrontando com distância de 12,10 m até interceptar o vértice **Vx**, ponto inicial da descrição deste perímetro. Todas as coordenadas aqui descritas estão georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro.

### Observação:

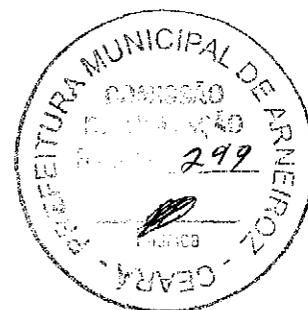
A planta anexa é parte integrante deste memorial descritivo.

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  
CREACE 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 Senharol, Arneiroz – CE.

### 2.2 Projeto

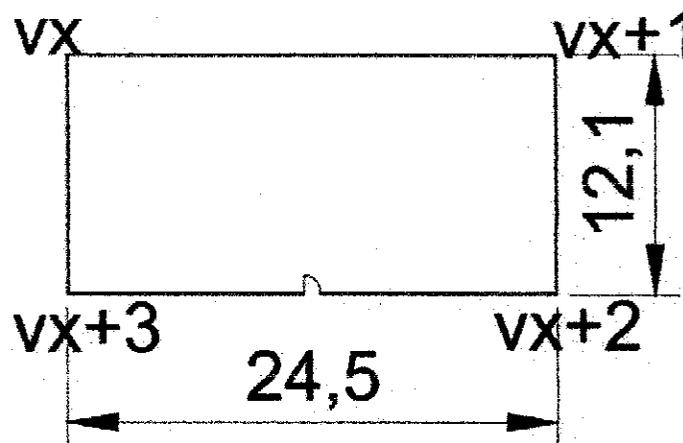


Figura 1 – Planta da gleba

### 2.3 Descrição da gleba

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

**Área Total: 296,45 m<sup>2</sup> - Perímetro Total: 73,20 metros.**

Inicia-se a descrição deste perímetro, localizado no sítio Senharol, Arneiroz - CE, no vértice  $Vx$ , de coordenadas LAT. -6.114597 m e LON. -40.139469 m; deste, segue confrontando com distância de 24,50 m até interceptar o vértice ( $Vx + 1$ ), de coordenadas LAT. -6.114889 m e LON. -40.139985 m; deste segue confrontando com distância de 12,10 m até interceptar o vértice ( $Vx + 2$ ), de coordenadas LAT. -6.114692 m e LON. -40.139687 m; deste segue confrontando com distância de 24,50 m até interceptar o vértice ( $Vx + 3$ ), de coordenadas LAT. -6.114112 m e LON. -40.139674 m; deste segue confrontando com distância de 12,10 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 296,45 m<sup>2</sup> (duzentos e noventa e seis e quarenta 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 fórmula 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	296,45	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:

$$VT = RB - CT - L$$

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

$$VT = 4.926,95$$

## 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\$ 4.926,95**

(quatro mil e nove centos e vinte e seis 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.

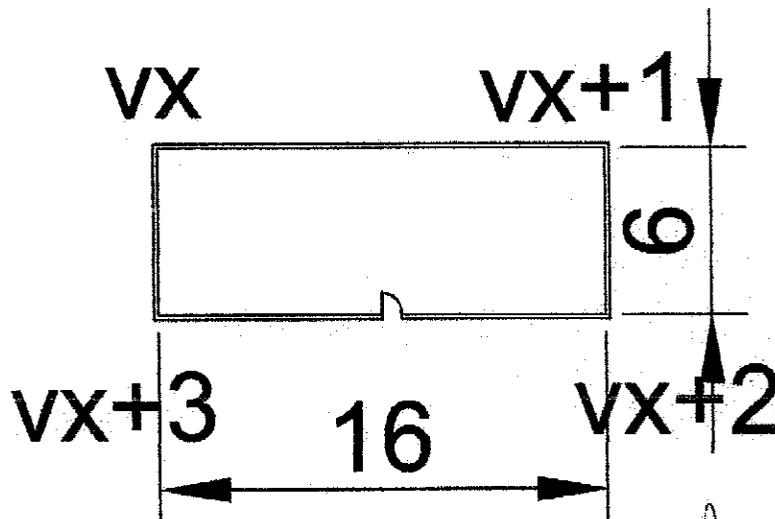
BRASIL. Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. **Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências.** Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L6766.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6766.htm)  
Acesso em: 27 ago. 2019





# ESCOLA LAGOA DOS RODRIGUES

96 m<sup>2</sup>



*Larissa*  
Larissa Monteiro M. de Sousa  
Engenheira Civil  
RNP N° 061980618-8

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	CREA: 352231	DATA: MAIO 2021	ESCALA: 1/100



## MEMORIAL DESCRITIVO

Área = 96m<sup>2</sup>; Perímetro = 44 m;

Inicia-se a descrição deste perímetro, localizado no sítio Lagoa dos Rodrigues, Arneiroz - CE, no vértice **Vx**, de coordenadas **LAT. -6.158152 m** e **LON. -40.102488 m**; deste, segue confrontando com distância de 16 m até interceptar o vértice (**Vx + 1**), de coordenadas **LAT. -6.158974 m** e **LON. -40.102349 m**; deste segue confrontando com distância de 6 m até interceptar o vértice (**Vx + 2**), de coordenadas **LAT. -6.158726 m** e **LON. -40.102124 m**; deste segue confrontando com distância de 16 m até interceptar o vértice (**Vx + 3**), de coordenadas **LAT. -6.158412 m** e **LON. -40.102362 m**; deste segue confrontando com distância de 6 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 Lagoa dos Rodrigues, Arneiroz – CE.

### 2.2 Projeto

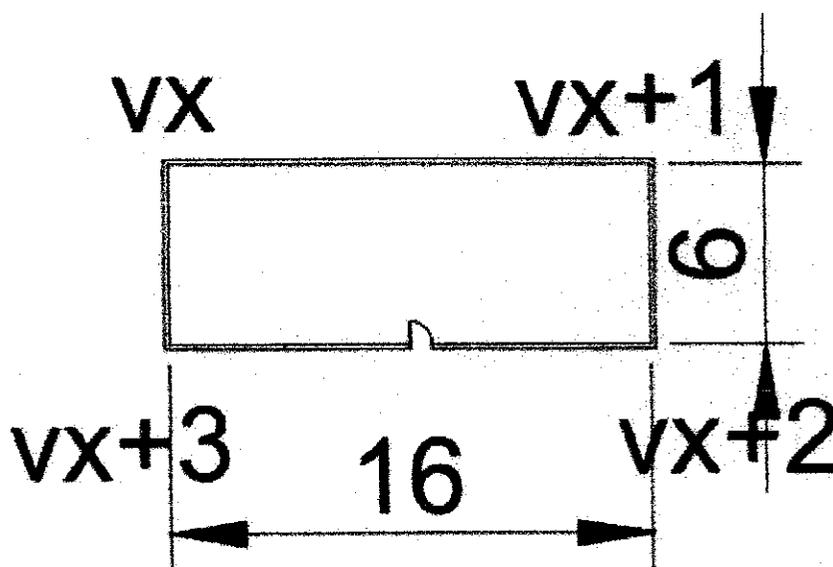


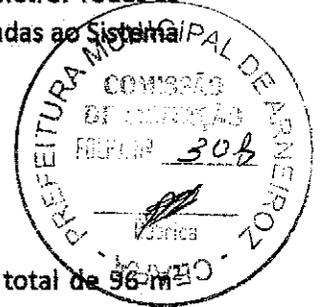
Figura 1 – Planta da gleba

### 2.3 Descrição da gleba

"Imóvel: Grupo escolar paralisado, a fim de ser leiloado"  
Área Total: 96 m<sup>2</sup> - Perímetro Total: 44 metros.

Inicia-se a descrição deste perímetro, localizado no sítio Lagoa dos Rodrigues, Arneiroz - CE, no vértice Vx, de coordenadas LAT. -6.158152 m e LON. -40.102488 m; deste, segue confrontando com distância de 16 m até interceptar o vértice (Vx + 1), de coordenadas LAT. -6.158974 m e LON. -40.102349 m; deste segue confrontando com distância de 6 m até interceptar o vértice (Vx + 2), de coordenadas LAT. -6.158726 m e LON. -40.102124 m; deste segue confrontando com distância de 16 m até interceptar o vértice (Vx + 3), de

coordenadas LAT. -6.158412 m e LON. -40.102362 m; deste segue confrontando com distância de 6 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 96 m<sup>2</sup> (noventa e seis 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 <sup>2</sup> )	%
Gleba	96	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:

$$VT = RB - CT - L$$

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

$$VT = 1.627,00$$

## 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\$ 1.627,00**

(mil seiscentos e vinte e sete 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.

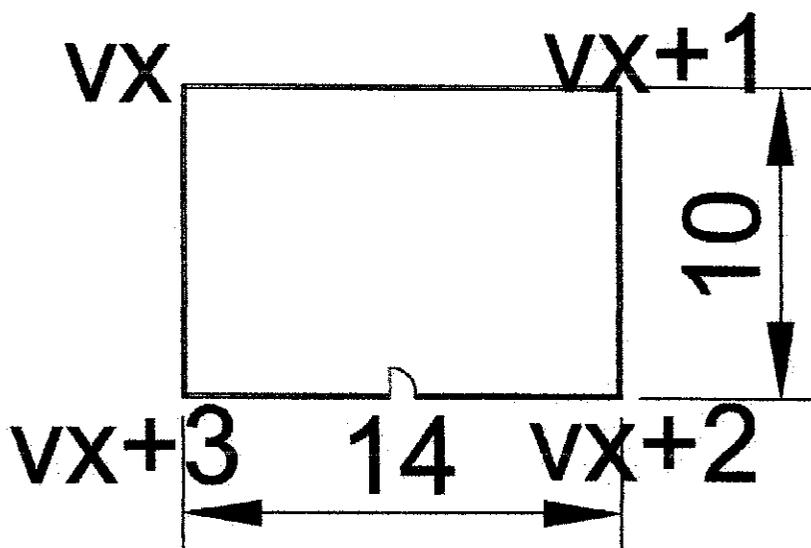
ABNT, ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14653-4: Avaliação de bens. Parte 4: Empreendimentos.** Rio de Janeiro, 2003.

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](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6766.htm)  
Acesso em: 27 ago. 2019



# Escola pedra vermelha

140 m<sup>2</sup>



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

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

## MEMORIAL DESCRITIVO



**ÁREA = 140m<sup>2</sup>; PERÍMETRO = 48m;**

Inicia-se a descrição deste perímetro, localizado no sítio Pedra Vermelha, Arneiroz - CE, no vértice **Vx**, de coordenadas **LAT. -6.358667 m** e **LON. -40.226880m**; deste, segue confrontando com distância de 14 m até interceptar o vértice (**Vx + 1**), de coordenadas **LAT. -6.358746 m** e **LON. -40.226987m**; deste segue confrontando com distância de 10 m até interceptar o vértice (**Vx + 2**), de coordenadas **LAT. -6.358164 m** e **LON. -40.226413m**; deste segue confrontando com distância de 14 m até interceptar o vértice (**Vx + 3**), de coordenadas **LAT. -6.358674 m** e **LON. -40.226497m**; deste segue confrontando com distância de 10 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 Pedra Vermelha, Arneiroz – CE.

## 2.2 Projeto

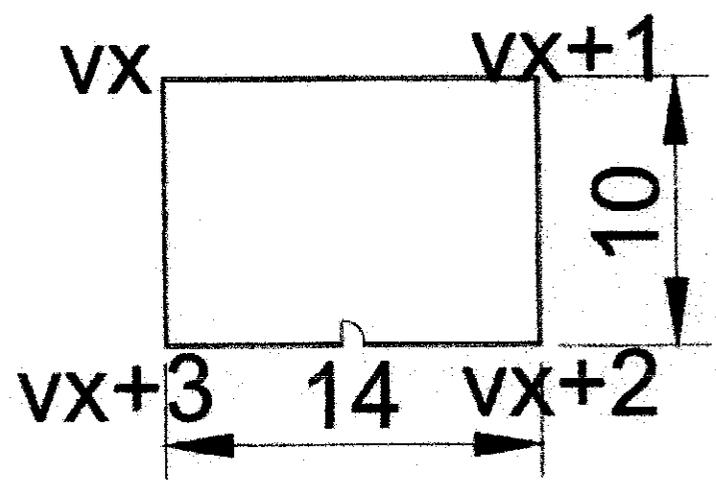


Figura 1 – Planta da gleba

## 2.3 Descrição da gleba

“Imóvel: Grupo escolar paralisado, a fim de ser leiloado”  
Área Total: 140 m<sup>2</sup> - Perímetro Total: 48 metros.

Inicia-se a descrição deste perímetro, localizado no sítio Pedra Vermelha, Arneiroz - CE, no vértice **Vx**, de coordenadas **LAT. -6.358667 m** e **LON. -40.226880 m**; deste, segue confrontando com distância de 14 m até interceptar o vértice (**Vx + 1**), de coordenadas **LAT. -6.358746 m** e **LON. -40.226987 m**; deste segue confrontando com distância de 10 m até interceptar o vértice (**Vx + 2**), de coordenadas **LAT. -6.358164 m** e **LON. -40.226413 m**; deste segue confrontando com distância de 14 m até interceptar o

vértice (Vx + 3), de coordenadas LAT. -6.358674 m e LON. - 40.226497 m; deste segue confrontando com distância de 10 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 140 m (cento 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	140	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:

$$VT = RB - CT - L$$

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

$$VT = 2.900,00$$

## 5 CONCLUSÃO

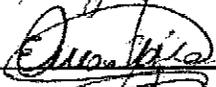
Mediante o exposto e fundamento no cenário de parcelamento proposto, o valor da gleba no estado natural que se encontra, para esta, arredondado conforme a NBR 14.653/2011, é de:

**R\$ 2.900,00**

(dois mil e nove centos 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.

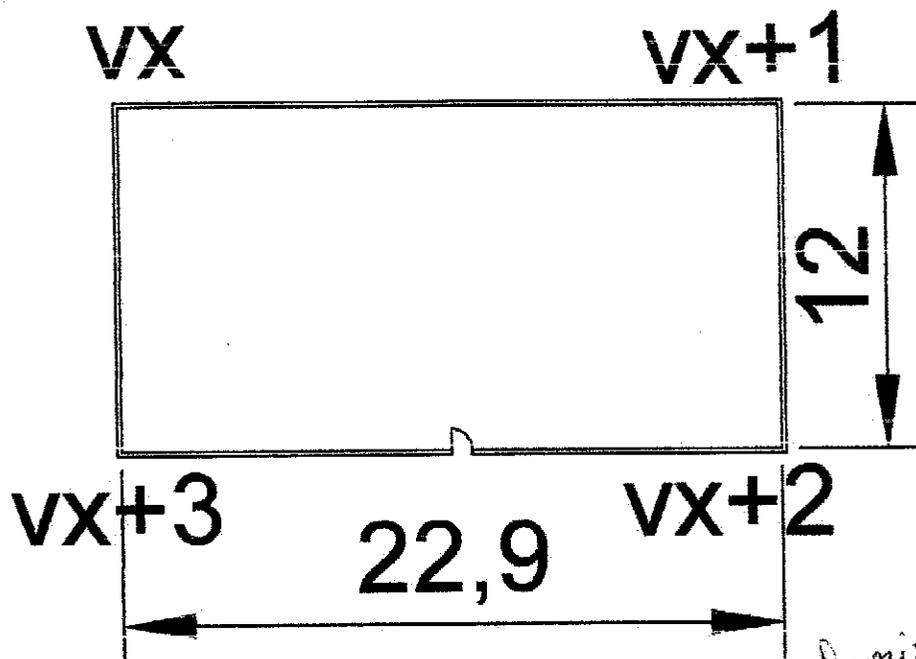
BRASIL. Lei nº 6.766, de 19 de dezembro de 1979. **Dispõe sobre o Parcelamento do Solo Urbano e dá outras Providências.** Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/1976-1981/1979/06766.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/1976-1981/1979/06766.htm)  
Acesso em: 27 ago. 2019





# ESCOLA BALSA

274,80 m<sup>2</sup>



*Larissa Monteiro Matias de Sousa*  
Engenheira Civil e Perícia  
CREA/CE 05291

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	CREA: 352231	DATA MAIO 2021	ESCALA 1/100



## MEMORIAL DESCRITIVO

Área = 174,96 m<sup>2</sup>; Perímetro = 54 m;

Inicia-se a descrição deste perímetro, localizado no sítio Balça, Arneiroz - CE, no vértice **Vx**, de coordenadas **LAT. -6.214256 m** e **LON. -40.048321 m**; deste, segue confrontando com distância de 16,20 m até interceptar o vértice (**Vx + 1**), de coordenadas **LAT. 6.214967 m** e **LON. -40.048364 m**; deste segue confrontando com distância de 10,80 m até interceptar o vértice (**Vx + 2**), de coordenadas **LAT. -6.214687 m** e **LON. -40.048392 m**; deste segue confrontando com distância de 16,20 m até interceptar o vértice (**Vx + 3**), de coordenadas **LAT. -6.214653 m** e **LON. -40.048169 m**; deste segue confrontando com distância de 10,80 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
-------------	---

*Larissa*  
Larissa Monteiro M. de Sousa  
Engenheira Civil de Fiscalização  
CREA/CE 332231

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 Balsa, Arneiroz – CE.

### 2.2 Projeto

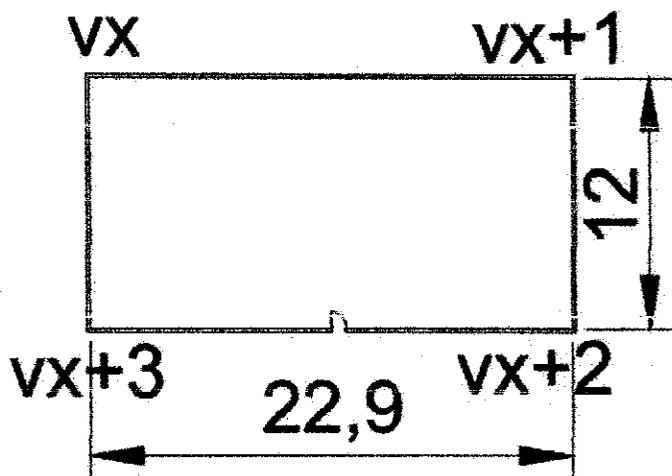


Figura 1 – Planta da gleba

*Luciana*  
Larissa Monteiro M. de Sousa  
Engenheira Civil de Fiscalização  
CREA/CE 352211

### 2.3 Descrição da gleba

“Imóvel: Grupo escolar paralisado, a fim de ser leiloado”  
Área Total: 274,80 m<sup>2</sup> - Perímetro Total: 69,80 metros.

Inicia-se a descrição deste perímetro, localizado no sítio Balça, Arneiroz - CE, no vértice  $V_x$ , de coordenadas LAT. - 6.214256 m e LON. -40.048321 m; deste, segue confrontando com distância de 22,90 m até interceptar o vértice ( $V_x + 1$ ), de coordenadas LAT. -6.214967 m e LON. -40.048364 m; deste segue confrontando com distância de 12 m até interceptar o vértice ( $V_x + 2$ ), de coordenadas LAT. -6.214687 m e LON. -40.048392 m; deste segue confrontando com distância de 22,90 m até interceptar o vértice ( $V_x + 3$ ), de coordenadas LAT. -6.214653 m e LON. -40.048169 m; deste segue confrontando com distância de 12 m até interceptar o vértice  $V_x$ , 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 274,80 m<sup>2</sup> (duzentos e setenta e quatro e oitenta 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 fórmula 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;

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

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	274,80	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:

$$VT = RB - CT - L$$

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

$$VT = 3.470,00$$

## 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\$ 3.470,00**

(três mil e quatro centos e setenta reais)

Arneiroz/CE, 16 de maio de 2021.

Comissão de avaliação:

  
\_\_\_\_\_  
  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_

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



## 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.

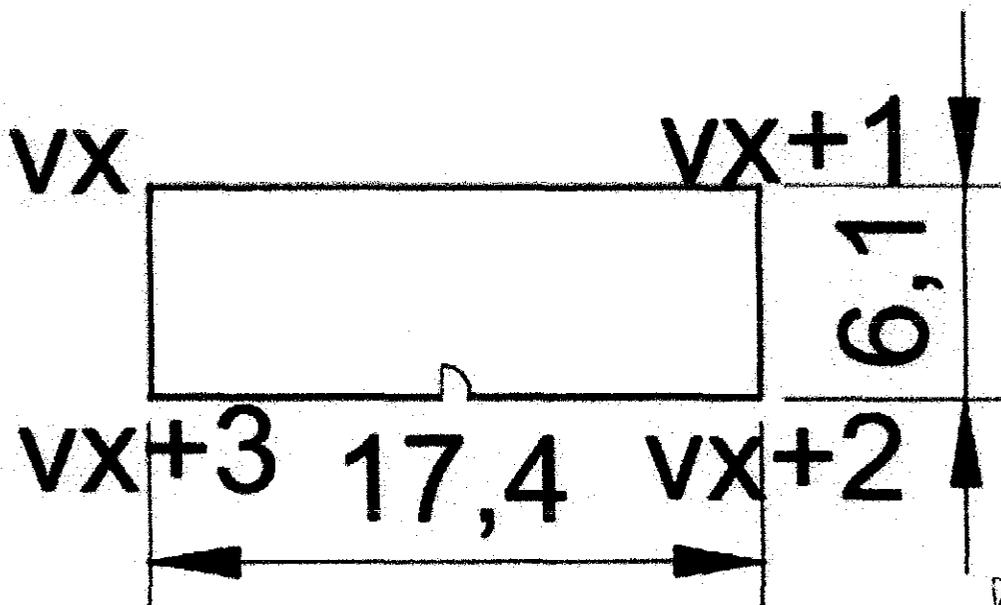
ABNT, ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14653-4: Avaliação de bens. Parte 4: Empreendimentos.** Rio de Janeiro, 2003.

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](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6766.htm)  
Acesso em: 27 ago. 2019

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

# Escola serrote pelado

106,14 m<sup>2</sup>



*Larissa*  
Larissa Monteiro M. de Souza  
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 = 106,14m<sup>2</sup>; PERÍMETRO = 47m;**



Inicia-se a descrição deste perímetro, localizado no sítio Serrote Pelado, Arneiroz - CE, no vértice **Vx**, de coordenadas **LAT. -6.301862 m** e **LON. -40.102488m**; deste, segue confrontando com distância de 17,40 m até interceptar o vértice (**Vx + 1**), de coordenadas **LAT. -6.301649 m** e **LON. -40.102346m**; deste segue confrontando com distância de 6,10 m até interceptar o vértice (**Vx + 2**), de coordenadas **LAT. -6.301789 m** e **LON. -40.102964m**; deste segue confrontando com distância de 17,40 m até interceptar o vértice (**Vx + 3**), de coordenadas **LAT. -6.301987 m** e **LON. -40.102594m**; deste segue confrontando com distância de 6,10 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 Serrote Pelado, Arneiroz – CE.

### 2.2 Projeto

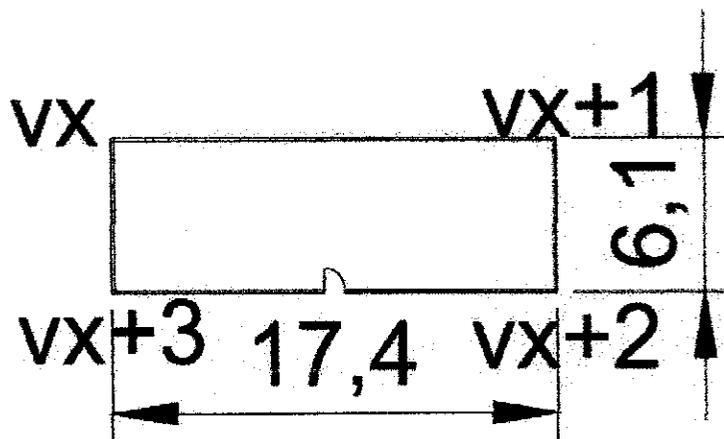


Figura 1 – Planta da gleba

### 2.3 Descrição da gleba

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

Área Total: 106,14 m<sup>2</sup> - Perímetro Total: 47 metros.

Inicia-se a descrição deste perímetro, localizado no sítio Serrote Pelado, Arneiroz - CE, no vértice Vx, de coordenadas LAT. -6.301862 m e LON. -40.102488 m; deste, segue confrontando com distância de 17,40 m até interceptar o vértice (Vx + 1), de coordenadas LAT. -6.301649 m e LON. -40.102346 m; deste segue confrontando com distância de 6,10 m até interceptar o vértice (Vx + 2), de coordenadas LAT. -6.301789 m e LON. -40.102964 m; deste segue confrontando com distância de 17,40 m até interceptar o vértice (Vx + 3), de coordenadas LAT. -6.301987 m e LON. -40.102594 m; deste segue confrontando com distância de 6,10 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 106,14 m<sup>2</sup> (cento e seis e catorze 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	106,14	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:

$$VT = RB - CT - L$$

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

$$VT = 2.773,68$$

## 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\$ 2.773,68**

(dois mil e sete centos e setenta e três reais e sessenta 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.

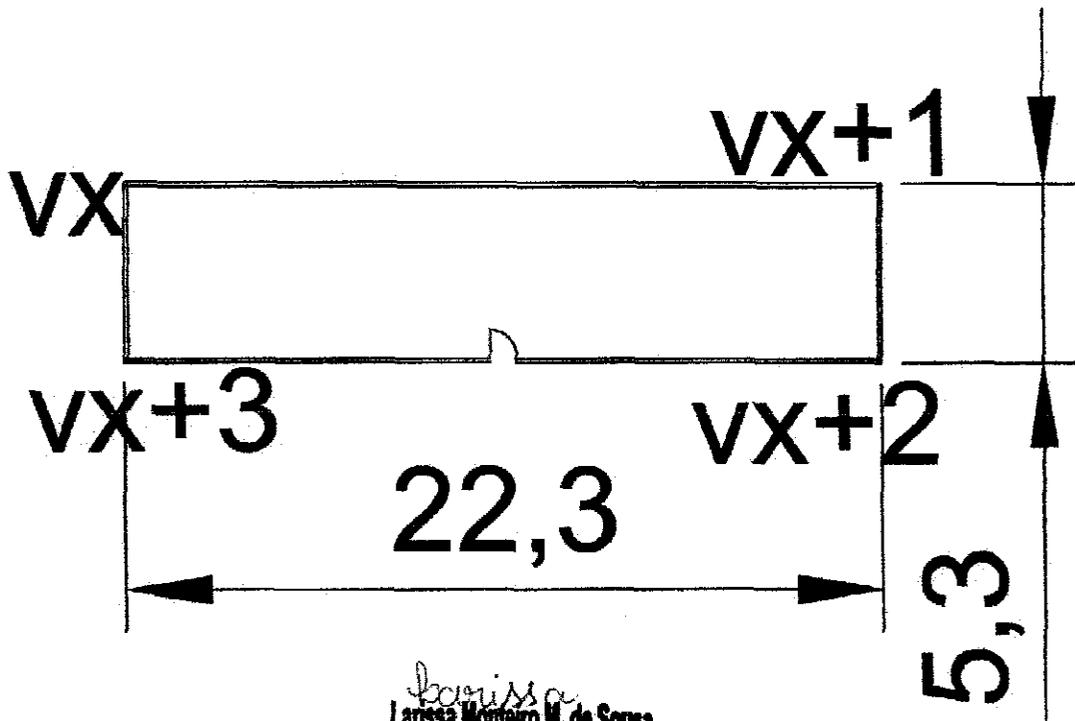
ABNT, ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS. **NBR 14653-4: Avaliação de bens. Parte 4: Empreendimentos.** Rio de Janeiro, 2003.

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](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6766.htm)  
Acesso em: 27 ago. 2019



# Escola coroado

## 118,19 m<sup>2</sup>



*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 = 118,19m<sup>2</sup>; PERÍMETRO = 55,20m;



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.

### 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