

para codiub:

ESTUDO PRELIMINAR					
<b>PLANILHA DE CÁLCULO DO VALOR LOCATÍCIO PARA ÁREAS PÚBLICAS</b>					
Valor do terreno: área x valor unitário x fator de correção					
Área (m²)	Valor unitário	Fator comércio	Valor do terreno		
50.00	400.00	3.00	60,000.00		
Valor da benfeitoria: área x valor unitário x fator de conservação					
Área (m2)	V unit (R\$/m2)	Fator benfeitoria	Valor da benfeitoria		
50.00	130.00	1.00	6,500.00		Praça
30.00	1,000.00	1.00	30,000.00		Quiosque/deck
		soma	36,500.00		
Fator terreno; comércio =					
Fator benfeitoria: obsolescência / conservação =					
Valor do imóvel = Vi =					
Determinação do índice anual, ia =					
Índice anual; média ponderada =	60,000.00	0.060	+	36,500.00	0.095
				96,500.00	
Índice anual	0.07324	=		7.3238%	
Valor locatício/mes = valor do imóvel x ( ia / 12 )					
Valor locatício/mês	=		588.96	Valor locatício mensal	
			19.63	Valor do m² por mês	
Amortização do investimento privado; cálculo simples=					
	tempo em meses		50.94	meses	
			12		
	tempo em anos		4.24	anos	

o resto é fórmula, deixar fechado. Com esta planilha, eu obtenho o valor mensal da permissão e os anos de insenção desta mesma permissão. Dois dados que devem ser extraídos da planilha após calculados para serem usados no processo.

	valor informado pelo gestor público. Deixar este campo em aberto informando: "valor informado pelo avaliador do município conforme planilha de valor do município atualizada 2015"
	valor informado pelo gestor público. Colocar uma lista de propostas: 1,2,3 ou 7. Deixar o campo em aberto e informar: "informar o índice de frequência da praça"
	valor informado pelo gestor público depende do tamanho da área pública ocupada, deixar em aberto, informar "informar a área pública total ocupada"
	valor informado pelo gestor público, corresponde a área construída pública a ser amortizada. Deixar em aberto e indicar: "área construída"
	deixar estes campos fechados. Correspondem ao valor do metro quadrado construído de praça e de quiosque. É um valor que poderá ser modificado em função do valor do m² de construção civil
	campo aberto, três possibilidades: 1,2 ou 3. O gestor público deve preencher. Informar "índice de valor da benfeitoria"
	fechar estes campos. Eles representam índices relativos a rentabilidade do capital imobilizado em terreno e construção. "índice de rentabilidade do capital imobilizado"

**anexo III ao decreto XXXX que regulamenta a lei 493/2015**

**PLANILHA DE CÁLCULO DO VALOR LOCATÍCIO PARA ÁREAS PÚBLICAS**

**SEPLAN**

**CÁLCULO DE ALUGUEL DE PERMISSIONADO PRAÇAS PÚBLICAS**

Valor do terreno: área x valor unitario x fator de correção

Área (m <sup>2</sup> )	Valor unitário	Fator comércio	Valor do terreno
50.00	400.00	3	<b>60,000.00</b>

Valor da benfeitoria: área x valor unitário x fator de conservação

Área (m <sup>2</sup> )	V unit (R\$/m <sup>2</sup> )	Fator benfeitoria	Valor da benfeitoria
50.00	130.00	1.00	6,500.00
30.00	1,500.00	1.00	45,000.00
			111,500.00

Valor locatício/mes = valor do imóvel x ( Ia / 12 )

Valor locatício por mês	<b>707.71</b>
-------------------------	---------------

Amortização do investimento privado

valor do quiosque / valor locatício médio

ISENÇÃO	<b>5</b> anos
---------	---------------