

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO



PROPRIETÁRIO PRESUMIDO:	Não encontrado – “Dr. Guilherme”
NÚMERO DO LOTE:	120
NOME DA PROPRIEDADE:	Lote
MUNICÍPIO:	Ilhéus/ BA
DATA:	17 de outubro de 2013

NÚMERO DA PROPRIEDADE: 120

MUNICÍPIO: Ilhéus/BA

PROPRIETÁRIO PRESUMIDO: GUILHERME ADAMI DE SÁ, brasileiro, residente e domiciliado em Ilhéus/BA.

DADOS COMPLEMENTARES SOBRE O IMÓVEL:

O Sr. Guilherme Adami de Sá não forneceu dados pessoais, tampouco do imóvel, motivo pelo qual o cadastro está incompleto.

Ressaltamos a necessidade de solicitar uma via atualizada da certidão do imóvel, a fim de verificarmos quem é o proprietário do bem.

OBSERVAÇÕES RELEVANTES SOBRE A ÁREA ATINGIDA:

A área avaliada no presente laudo refere-se à poligonal atingida indicada no documento de nº 4000-V-008 que é de 22.505,00m².

DADOS DA PROPRIEDADE

Número do lote 120	Nome da propriedade		
Localização Vila Juerana	Área total (m²)* 22.505,00	Município Ilhéus	Estado BA

DADOS DO PROPRIETÁRIO

Nome Não Encontrado - "Dr. Guilherme"		
Nacionalidade -	Profissão -	
Estado Civil -	Nº Documento de Identidade -	CPF -

DADOS DO CÔNJUGE

Nome -			
CPF -	Nº Documento de identidade -	Profissão -	Nacionalidade -

DADOS DO POSSEIRO

Nome -		
Estado Civil -	Nº Documento de Identidade -	CPF -

DADOS DO IMÓVEL AVALIANDO

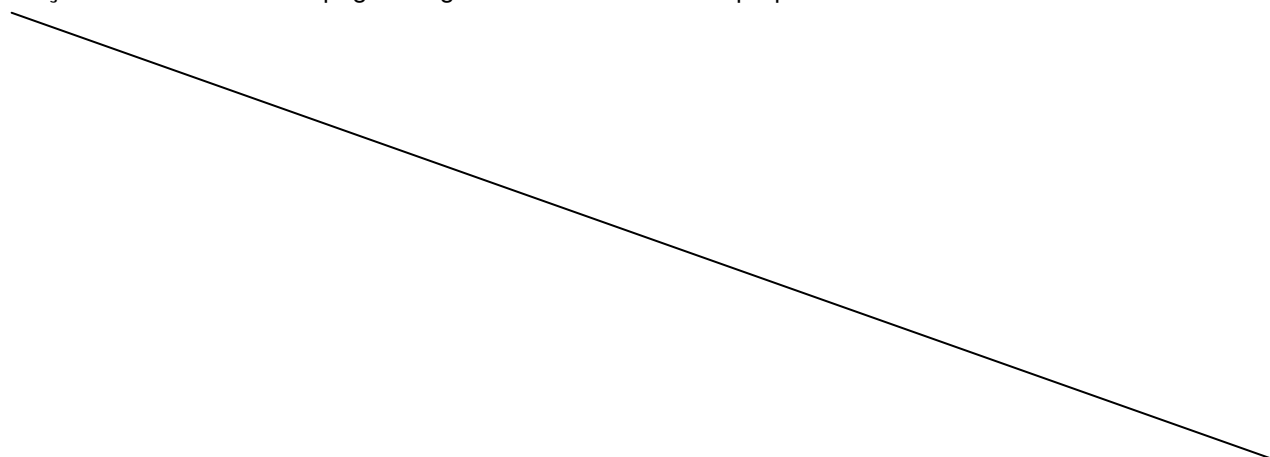
<input checked="" type="checkbox"/> Zona Urbana	<input type="checkbox"/> Zona Rural	<input type="checkbox"/> Zona Expansão Urbana
Nº do Registro de Imóvel: Não Informado		

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Área Total (m²):	22.505,00	Área atingida (m²):	22.505,00
Topografia	<input checked="" type="checkbox"/> Plano	<input type="checkbox"/> Semi plano	<input type="checkbox"/> Acidentado
Aproveitamento	<input type="checkbox"/> Gleba	<input checked="" type="checkbox"/> Loteamento	<input type="checkbox"/> Indústria/ Comércio
		<input type="checkbox"/> Cultura/ Pecuária	
Acesso ao imóvel	<input checked="" type="checkbox"/> Bom	<input type="checkbox"/> Regular	<input type="checkbox"/> Ruim

OBSERVAÇÕES

*A área apresentada no campo "Área total (m²)" refere-se à metragem indicada na planilha que contém a relação do levantamento topográfico geral do terreno de cada propriedade.



PROPRIETÁRIO PRESUMIDO: Não encontrado – “Dr. Guilherme”

NOME DA PROPRIEDADE:

NÚMERO DA PROPRIEDADE: 120

CLASSIFICAÇÃO DO TERRENO: Urbano

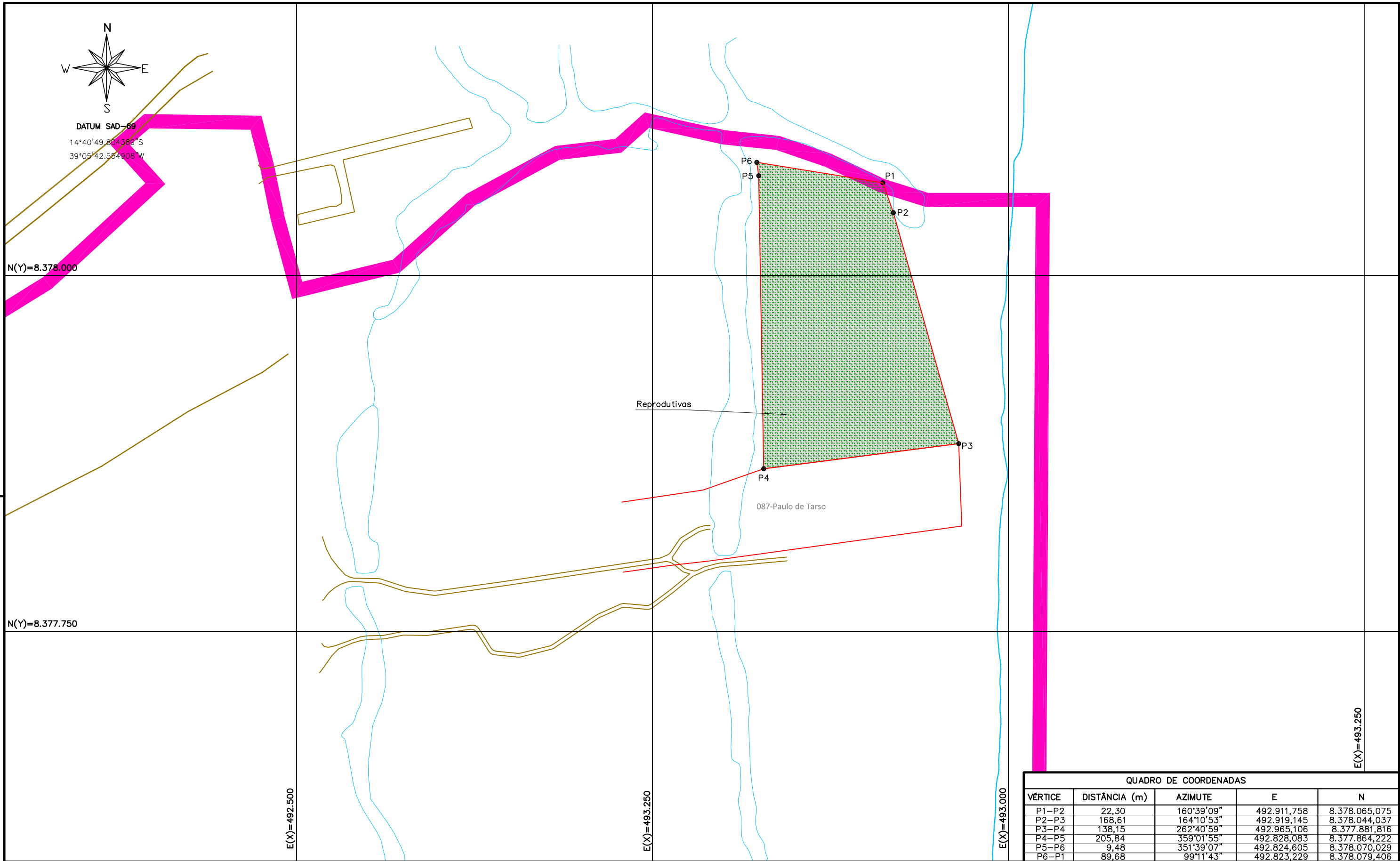
ÁREA ATINGIDA: 22.505,00m²

Confrontantes	
Áreas	Proprietário Presumidos
087	Paulo de Tarso

DATUM SAD – 69 MERIDIANO CENTRAL 39°W

MATERIALIZAÇÃO DO PONTO DE PARTIDA, TRANSPORTE DAS AMARRAÇÕES E DESCRIÇÃO DAS DIVISAS.

A área é demarcada pela seguinte linha perimétrica, partindo-se do vértice P1 com coordenadas E=492.911,758 e N=8.378.065,075, seguindo com azimute 160°39'09" e distância 22,30m chega-se ao vértice P2 com coordenadas E=492.919,145 e N=8.378.044,037. Deste com azimute de 164°10'53" e distância 168,61m chega-se ao vértice P3 com coordenadas E=492.965,106 e N=8.377.881,816. Deste com azimute de 262°40'59" e distância 138,15m chega-se ao vértice P4 com coordenadas E=492.828,083 e N=8.377.864,222. Deste com azimute de 359°01'55" e distância 205,84m chega-se ao vértice P5 com coordenadas E=492.824,605 e N=8.378.070,029. Deste com azimute de 351°39'07" e distância 9,48m chega-se ao vértice P6 com coordenadas E=492.823,229 e N=8.378.079,406. Deste com azimute de 99°11'43" e distância 89,68m chega-se ao vértice P1, ponto origem deste memorial e fim da poligonal que circunscreve a área representada pelo croqui anexo. Área=22.505,00m².



QUADRO DE COORDENADAS				
VÉRTICE	DISTÂNCIA (m)	AZIMUTE	E	N
P1-P2	22,30	160°39'09"	492.911,758	8.378.065,075
P2-P3	168,61	164°10'53"	492.919,145	8.378.044,037
P3-P4	138,15	262°40'59"	492.965,106	8.377.881,816
P4-P5	205,84	359°01'55"	492.828,083	8.377.864,222
P5-P6	9,48	351°39'07"	492.824,605	8.378.070,029
P6-P1	89,68	99°11'43"	492.823,229	8.378.079,406

NOTAS	
— LIMITES DO LOTE	☐ MATA
▒ ÁREA ATINGIDA	
— ÁREA DO PROJETO	
▨ BENFEITORIAS REPRODUTIVAS	
DATA	EXECUT.

REFERÊNCIAS	
VISTO	APROV.

EMPRESA RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DO PROJETO:	
R.T.: LUCAS RIBEIRO HORTA - CREA 70352/D	
ÁREA DO TERRENO:	22.505,00m ²
ÁREA ATINGIDA:	22.505,00m ²
LOCAL E DATA:	
Ilhéus/BA - Out/2013	

SUPERFICIÁRIOS DO PORTO SUL
ILHÉUS/BA
AVALIAÇÃO DE PROPRIEDADES

DETALHE DO TERRENO E PROPRIETÁRIO	
NÚMERO DA PROPRIEDADE:	120
PROPRIETÁRIO PRESUMIDO:	Não encontrado - "Dr.Guilherme"
NOME DA PROPRIEDADE:	-

ESCALA:	1/2.500
FOLHA:	1/1
FORMATO:	A3
REV.	00

IDENTIFICAÇÃO DAS BENFEITORIAS
PROPRIEDADE

Área atingida (m ²)	Área Total (m ²)	Valor Médio (R\$/m ²)	Valor Total (R\$)
22.505,00	22.505,00	R\$ 14,89	R\$ 335.099,45

EDIFICAÇÕES

Nº Croqui	Tipo	Área (m ²)	Valor Unitário (R\$/m ²)	Depreciação	Valor Total (R\$)
	NÃO SE APLICA				
Total					

BENFEITORIAS

Nº Croqui	Tipo	Unid.	Quantidade	Valor Unitário (R\$)	Depreciação	Valor Total (R\$)
	NÃO SE APLICA					
Total						

PLANTAÇÕES

Espécie de Cultura	Unid.	Quantidade	Valor Total (R\$)
Caju	pés	18	R\$ 416,00
Coco	pés	22	
Dendê	pés	16	

OBSERVAÇÕES

ANEXO

MÉTODO INVOLUTIVO

CÁLCULO PARA A IMPLANTAÇÃO DE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO HIPOTÉTICO

Definição da área útil de lotes

Área total do imóvel a ser loteada (m ²)	10.000,00
Área de reserva legal (m ²)	2.000,00
Área destinada a arruamento, praças e áreas institucionais (m ²)	1.500,00
Área útil de lotes (m ²)	6.500,00

Descrição para o lote padrão adotado no empreendimento

Área (m ²)	360,00
Testada (m)	12,00
Profundidade (m)	30,00

Custo estimado para a venda dos lotes padrão

Cálculo da formação dos valores para o lote padrão	Valor mínimo (R\$)	Valor máximo (R\$)	Valor médio (R\$)
Área (m ²)	300,00	26.082,00	33.225,00
			29.328,00

Número de lotes a serem implantados (11.700/300,00)

18 lotes

Valor total para o empreendimento (nº de lotes x valor de cada lote)

Valor mínimo para venda dos lotes	470.925,00
Valor máximo para venda dos lotes	599.895,83
Valor médio para venda dos lotes	529.533,33

Custo de urbanização do loteamento para módulos de 1.000 m² de área útil loteável

	Vu (R\$/1.000m ²)	Quantidade	Valor (R\$)
Serviços de topografia	1.605,92	10,00	16.059,20
Terraplenagem Leve	2.995,00	10,00	29.950,00
Rede de água potável	5.316,90	6,50	34.559,85
Rede de esgoto	11.960,08	1,50	17.940,12
Drenagem de águas pluviais - guias e sarjetas	4.844,53	1,50	7.266,80
Pavimentação	12.566,20	1,50	18.849,30
Rede de iluminação pública	1.981,66	1,50	2.972,49
Valor total de urbanização			127.597,76

Fonte: Guia da Construção - PINI - NOVEMBRO/2013

MÉTODO INVOLUTIVO
MUNICÍPIO

VALOR MÍNIMO

A.2 - FÓRMULA ADOTADA

$$X = \frac{VL}{n^2} \left[\frac{(1+v)^t - (1+v)^{t-n}}{v} \right] \left[A_{r_2} \cdot (1-L) - D_v \cdot A_{r_1} \right] - \frac{D_u}{t-n} \cdot (1+r_1)^n \cdot A_{r_1} - \frac{i_{t_2} \cdot (1-m) \cdot VL}{2n \cdot K_2} \left[n(1+v)^{t-n} + (1+v)^{t-1} \right] \cdot A_{r_1}$$

$$\left[\frac{(1+D_c) \cdot (1+r_1)^t + i_{t_1} \cdot \frac{t}{(1+v)} \cdot (1+r_1)^n \cdot A_{r_1}}{K_1} \right]$$

Sendo:

$$\frac{A_r^{t-n} = (1+r)^{t-n} - 1}{r} ; \quad \frac{A_r^n = (1+r)^n - 1}{r}$$

$$\frac{A_r^{t-n} = (1+r)^{t-n} - 1}{(1+r)^{12} - 1} ; \quad \frac{A_r^n = (1+r)^n - 1}{(1+r)^{12} - 1}$$

Onde :

X : valor da gleba bruta	r ₁ : taxa de juros do capital investido
Du : despesas de urbanização	r ₂ : taxa de juros do capital realizado
L : lucro de empreendimento	t : prazo total do investimento
VL : valor de venda dos lotes	n : prazo de venda dos lotes
Dc : despesas de compra da gleba	it : alíquota do imposto territorial
Dv : despesas de venda de lotes	m : taxa de desconto do it
S : área total da gleba	v : taxa de valorização média dos lotes
	x : valor de m ² da gleba bruta

A.3 - CÁLCULO DO VALOR DA GLEBA BRUTA

Aplicando a fórmula com as seguintes variáveis calculadas ou estimadas:

VARIÁVEIS

L :	15	Du :	127.597,76
r ₁ :	2	t :	36,00
r ₂ :	2	m :	0,00
n :	24	VL :	470.925,00
it :	2	S :	10.000,00
v :	0,1	X :	120.378,11
Dc :	2	x :	12,04
Dv :	4		

teremos:

VALOR DA GLEBA (X): 120.378,11

VALOR UNITÁRIO (x): 12,04

**MÉTODO INVOLUTIVO
MUNICÍPIO**

VALOR MÉDIO

A.2 - FÓRMULA ADOTADA

$$X = \frac{\frac{VL}{n^2} \cdot \frac{(1+v)^t - (1+v)^{t-n}}{v} \left[A_{r_2} \cdot (1-L) - D_v \cdot A_{r_1} \right] - \frac{D_u}{t-n} \cdot (1+r_1)^n \cdot A_{r_1} - \frac{i_t \cdot (1-m) \cdot VL}{2n \cdot K_2} \left[n(1+v)^{t-n} + (1+v)^{t-1} \right] \cdot A_{r_1}}{\left[(1+D_c) \cdot (1+r_1)^t + \frac{i_t \cdot (1+v) \cdot (1+r_1)^n}{K_1} \cdot A_{r_1} \right]}$$

Sendo:

$$A_r^{t-n} = \frac{(1+r)^{t-n} - 1}{r} ; A_r^n = \frac{(1+r)^n - 1}{r}$$

$$A_r^{t-n} = \frac{(1+r)^{t-n} - 1}{(1+r)^{t^2} - 1} ; A_r^n = \frac{(1+r)^n - 1}{(1+r)^{t^2} - 1}$$

Onde :

X : valor da gleba bruta
Du : despesas de urbanização
L : lucro de empreendimento
VL : valor de venda dos lotes
Dc : despesas de compra da gleba
Dv : despesas de venda de lotes
S : área total da gleba

r₁ : taxa de juros do capital investido
r₂ : taxa de juros do capital realizado
t : prazo total do investimento
n : prazo de venda dos lotes
it : alíquota do imposto territorial
m : taxa de desconto do it
v : taxa de valorização média dos lotes
x : valor de m² da gleba bruta

A.3 - CÁLCULO DO VALOR DA GLEBA BRUTA

Aplicando a fórmula com as seguintes variáveis calculadas ou estimadas:

VARIÁVEIS

L :	15	Du :	127.597,76
r ₁ :	2	t :	36,00
r ₂ :	2	m :	0,00
n :	24	VL :	529.533,33
it :	2	S :	10.000,00
v :	0,1	X :	148.869,77
Dc :	2	x :	14,89
Dv :	4		

teremos:

VALOR DA GLEBA (X): 148.869,77

VALOR UNITÁRIO (x): 14,89

MÉTODO INVOLUTIVO
MUNICÍPIO

VALOR MÁXIMO

A.2 - FÓRMULA ADOTADA

$$X = \frac{\frac{VL}{n^2} \left[\frac{(1+v)^t - (1+v)^{t-n}}{v} \right] \left[A_{r_2} \cdot (1-L) - D_v \cdot A_{r_1} \right] - \frac{D_u}{t-n} \cdot (1+r_1)^n \cdot A_{r_1} - \frac{i_{t_2} \cdot (1-m) \cdot VL}{2n \cdot K_2} \left[n(1+v)^{t-n} + (1+v)^{t-1} \right] \cdot \bar{A}_{r_1}}{\left[(1+D_c) \cdot (1+r_1)^t + i_{t_1} \cdot (1+v) \cdot \frac{L_0}{K_1} \cdot (1+r_1)^n \cdot A_{r_1} \right]}$$

Sendo:

$$A_r^{t-n} = \frac{(1+r)^{t-n}-1}{r} \quad ; \quad A_r^n = \frac{(1+r)^n-1}{r}$$

$$A_r^{t-n} = \frac{(1+r)^{t-n}-1}{(1+r)^{i^2}-1} \quad ; \quad A_r^n = \frac{(1+r)^n-1}{(1+r)^{i^2}-1}$$

Onde :

X : valor da gleba bruta	r ₁ : taxa de juros do capital investido
Du : despesas de urbanização	r ₂ : taxa de juros do capital realizado
L : lucro de empreendimento	t : prazo total do investimento
VL : valor de venda dos lotes	n : prazo de venda dos lotes
Dc : despesas de compra da gleba	it : alíquota do imposto territorial
Dv : despesas de venda de lotes	m : taxa de desconto do it
S : área total da gleba	v : taxa de valorização média dos lotes
	x : valor de m ² da gleba bruta

A.3 - CÁLCULO DO VALOR DA GLEBA BRUTA

Aplicando a fórmula com as seguintes variáveis calculadas ou estimadas:

VARIÁVEIS

L :	15	Du :	127.597,76
r ₁ :	2	t :	36,00
r ₂ :	2	m :	0,00
n :	24	VL :	599.895,83
it :	2	S :	10.000,00
v :	0,1	X :	183.075,57
Dc :	2	x :	18,31
Dv :	4		

teremos:

VALOR DA GLEBA (X): 183.075,57

VALOR UNITÁRIO (x): 18,31