

LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO



PROPRIETÁRIO PRESUMIDO: Eduardo Lins Seixas

NÚMERO DO LOTE: 72

NOME DA PROPRIEDADE: Irmão Sol Irmã Lua

MUNICÍPIO: Ilhéus/ BA

DATA: 05 de novembro de 2013

NÚMERO DA PROPRIEDADE: 072

MUNICÍPIO: Ilhéus/BA

PROPRIETÁRIO PRESUMIDO: **EDUARDO ALEXANDRE SEIXAS LINS**, brasileiro, engenheiro agrônomo, portador da Carteira de Identidade nº. 135754 SSP/BA, inscrito no CPF sob o nº. 186.103.075-49, casado com **CLOTILDE LINS**, brasileira, residentes e domiciliados na Avenida Soares Lopes, nº. 878, Bairro Centro, Ilhéus/BA.

DADOS COMPLEMENTARES SOBRE O IMÓVEL:

O Sr. Eduardo Alexandre apresentou dois documentos imobiliários, quais sejam:

1º Certidão da matrícula de nº. 5.858, emitida em 12/08/2013, referente ao imóvel cuja área é de 03,13,56ha. Tal matrícula declara que o “proprietário presumido” acima qualificado é dono do referido bem.

2º certidão de terras não tituladas pertencentes ao Estado da Bahia, que havia sido registrada por inobservância aos preceitos legais. Salientamos que esse imóvel foi adquirido pelo **Eduardo Alexandre Seixas Lins** juntamente com **Marcelo Gibson Seixas Lins**, brasileiro, solteiro, agricultor, inscrito no CPF sob o nº. 222.208.795-34; **Sandra Seixas Lins**, brasileira, solteira, agricultora, inscrita no CPF sob o nº. 349.898.035-15; **Shirley Seixas Lins Dias**, brasileira, casada, agricultora, inscrita no CPF sob o nº. 328.583.535-49 e **Gildásio Martins Lins Filho**, brasileiro, solteiro, agricultor, inscrito no CPF sob o nº. 558.656.745-87, todos residentes e domiciliados em Ilhéus/BA.

Primeiramente, é necessário confirmar qual das duas certidões diz respeito ao imóvel que será objeto da obra.

Após verificar essa questão, é indispensável analisar a matrícula atualizada do imóvel, para, então, informarmos, com certeza, 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 17.070,00m².

INFORMAÇÕES GERAIS
DADOS DA PROPRIEDADE

Número do lote 72	Nome da propriedade Sítio Irmão Sol e Irmã Lua		
Localização Vila Juerana	Área total (m ²) 30.348,00	Município Ilhéus	Estado BA

DADOS DO PROPRIETÁRIO

Nome Eduardo Alexandre Seixas Lins		
Nacionalidade Brasileiro	Profissão Engenheiro Agrônomo	
Estado Civil Casado	Nº Documento de Identidade 135.754	CPF 186.103.075-49

DADOS DO CÔNJUGE

Nome Clotilde Lins			
CPF Não informado	Nº Documento de identidade Não informado	Profissão Não informado	Nacionalidade Brasileira

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: Matrícula nº5.858		

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO

Área Total (m ²):	30.348,00	Área atingida (m ² *):	17.070,00
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 atingida (m²)" difere-se da metragem indicada na planilha que contém a relação do levantamento topográfico geral do terreno de cada propriedade. O memorial foi baseado no arquivo digital com as áreas do projeto.

PROPRIETÁRIO PRESUMIDO: Eduardo Alexandre Seixas Lins**NOME DA PROPRIEDADE:** Sítio Irmão Sol e Irmã Lua**NÚMERO DA PROPRIEDADE:** 72**CLASSIFICAÇÃO DO TERRENO:** Urbano**ÁREA ATINGIDA:** 17.070,00m²

Confrontantes			
Áreas	Proprietário Presumidos	Áreas	Proprietário Presumidos
073	Paulo de Tarso		

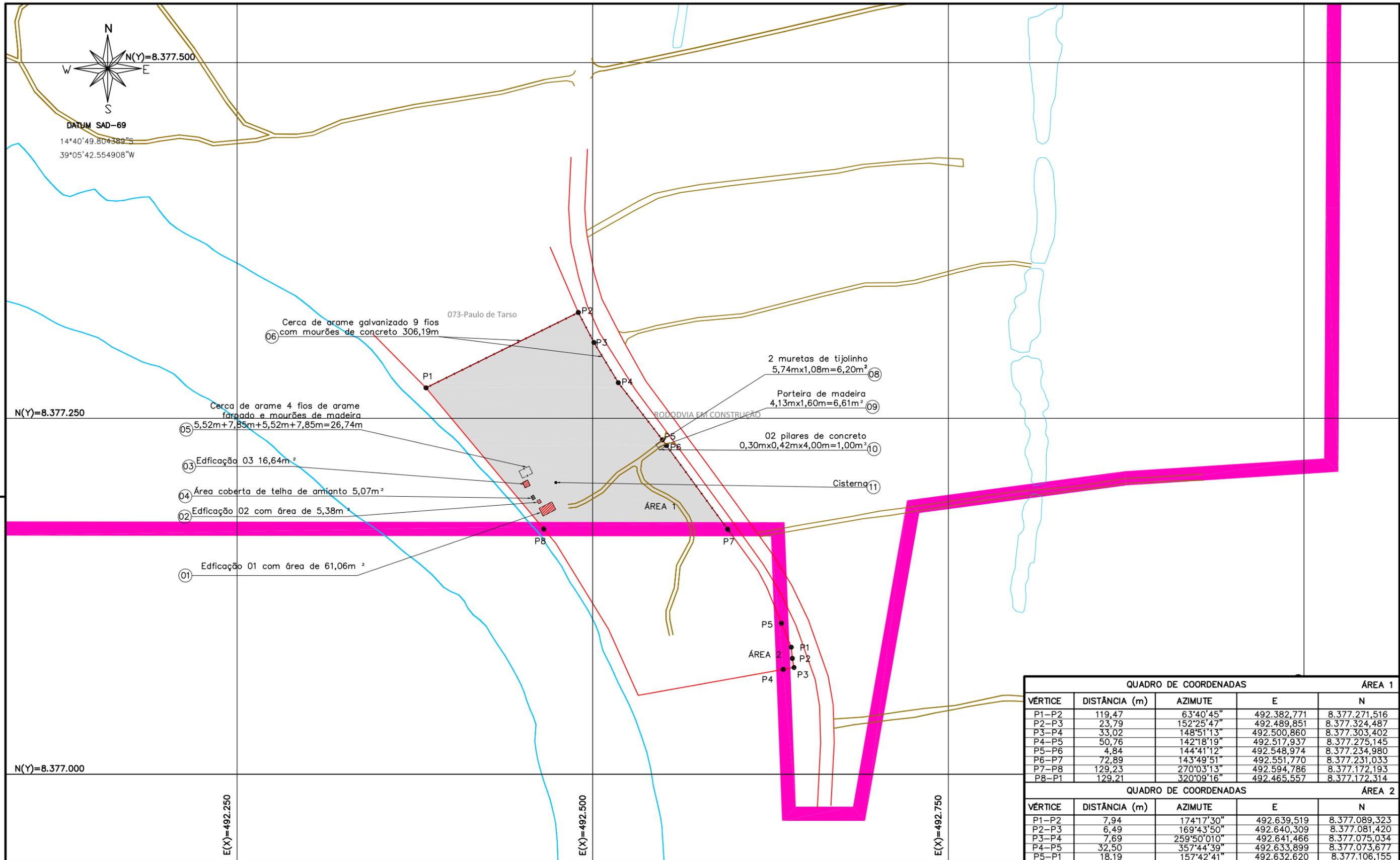
DATUM SAD – 69 MERIDIANO CENTRAL 39°W**MATERIALIZAÇÃO DO PONTO DE PARTIDA, TRANSPORTE DAS AMARRAÇÕES E DESCRIÇÃO DAS DIVISAS.**

ÁREA 01: A área é demarcada pela seguinte linha perimétrica, partindo-se do vértice P1 com coordenadas E=492.382,771 e N=8.377.271,516, seguindo com azimute 63°40'45" e distância 119,47m chega-se ao vértice P2 com coordenadas E=492.489,851 e N=8.377.324,487. Deste com azimute de 152°25'47" e distância 23,79m chega-se ao vértice P3 com coordenadas E=492.500,860 e N=8.377.303,402. Deste com azimute de 148°51'13" e distância 33,02m chega-se ao vértice P4 com coordenadas E=492.517,937 e N=8.377.275,145. Deste com azimute de 142°18'19" e distância 50,76m chega-se ao vértice P5 com coordenadas E=492.548,974 e N=8.377.234,980. Deste com azimute de 144°41'12" e distância 4,84m chega-se ao vértice P6 com coordenadas E=492.551,770 e N=8.377.231,033. Deste com azimute de 143°49'51" e distância 72,89m chega-se ao vértice P7 com coordenadas E=492.594,786 e N=8.377.172,193. Deste com azimute de 270°03'13" e distância 129,23m chega-se ao vértice P8 com coordenadas E=492.465,557 e N=8.377.172,314. Deste com azimute de 320°09'16"

e distância 129,21m chega-se ao vértice P1, ponto origem deste memorial e fim da poligonal que circunscreve a área representada pelo croqui anexo. Área 1=16.915,00m².

ÁREA 02: A área é demarcada pela seguinte linha perimétrica, partindo-se do vértice P1 com coordenadas E=492.639,519 e N=8.377.089,323, seguindo com azimute 174°17'30" e distância 7,94m chega-se ao vértice P2 com coordenadas E=492.640,309 e N=8.377.081,420. Deste com azimute de 169°43'50" e distância 6,49m chega-se ao vértice P3 com coordenadas E=492.641,466 e N=8.377.075,034. Deste com azimute de 259°50'010" e distância 7,69m chega-se ao vértice P4 com coordenadas E=492.633,899 e N=8.377.073,677. Deste com azimute de 357°44'39" e distância 32,50m chega-se ao vértice P5 com coordenadas E=492.632,620 e N=8.377.106,155. Deste com azimute de 157°42'41" e distância 18,19m chega-se ao vértice P1, ponto origem deste memorial e fim da poligonal que circunscreve a área representada pelo croqui anexo. Área 2=155,00m².

Área total=16.915,00m²+155,00m² = 17.070,00m²



QUADRO DE COORDENADAS				ÁREA 1	
VÉRTICE	DISTÂNCIA (m)	AZIMUTE	E	N	
P1-P2	119,47	63°40'45"	492.382,771	8.377.271,516	
P2-P3	23,79	152°25'47"	492.489,851	8.377.324,487	
P3-P4	33,02	148°51'13"	492.500,860	8.377.303,402	
P4-P5	50,76	142°18'19"	492.517,937	8.377.275,145	
P5-P6	4,84	144°41'12"	492.548,974	8.377.234,980	
P6-P7	72,89	143°49'51"	492.551,770	8.377.231,033	
P7-P8	129,23	270°03'13"	492.594,786	8.377.172,193	
P8-P1	129,21	320°09'16"	492.465,557	8.377.172,314	

QUADRO DE COORDENADAS				ÁREA 2	
VÉRTICE	DISTÂNCIA (m)	AZIMUTE	E	N	
P1-P2	7,94	174°17'30"	492.639,519	8.377.089,323	
P2-P3	6,49	169°43'50"	492.640,309	8.377.081,420	
P3-P4	7,69	259°50'010"	492.641,466	8.377.075,034	
P4-P5	32,50	357°44'39"	492.633,899	8.377.073,677	
P5-P1	18,19	157°42'41"	492.632,620	8.377.106,155	

NOTAS		REFERÊNCIAS		EMPRESA RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO DO PROJETO:		SUPERFICIÁRIOS DO PORTO SUL		DETALHE DO TERRENO E PROPRIETÁRIO		ESCALA:
- LIMITES DO LOTE - ÁREA ATINGIDA - ÁREA DO PROJETO - BENFEITORIAS REPRODUTIVAS		MATA				ILHÉUS/BA		NÚMERO DA PROPRIEDADE: 072		1/2.500
R.T.: LUCAS RIBEIRO HORTA - CREA 70352/D		LOCAL E DATA: Ilhéus/BA - Out/2013		ÁREA DO TERRENO: 30.348,00m ² ÁREA ATINGIDA: 17.070,00m ²		PROPRIETÁRIO PRESUMIDO: Eduardo Alexandre Seixas Lins		FOLHA: 1/1		FORMATO: A3
DATA	EXECUT.	VISTO	APROV.			NOME DA PROPRIEDADE: Sítio Irmão Sol e Irmã Lua		REV. 00		

IDENTIFICAÇÃO DAS BENFEITORIAS
PROPRIEDADE

Área atingida (m ²)	Área Total (m ²)	Valor Médio (R\$/m ²)	Valor Total (R\$)
17.070,00	30.348,00	R\$ 14,89	R\$ 254.172,30

EDIFICAÇÕES

Nº Croqui	Tipo	Área (m ²)	Valor Unitário (R\$/m ²)	Depreciação	Valor Total (R\$)
01	Edificação 01	61,06	R\$ 626,56	0,809	R\$ 30.950,52
02	Edificação 02	5,38	R\$ 607,85	0,427	R\$ 1.396,39
03	Edificação 03	16,64	R\$ 607,85	0,427	R\$ 4.318,94
Total					R\$ 36.665,86

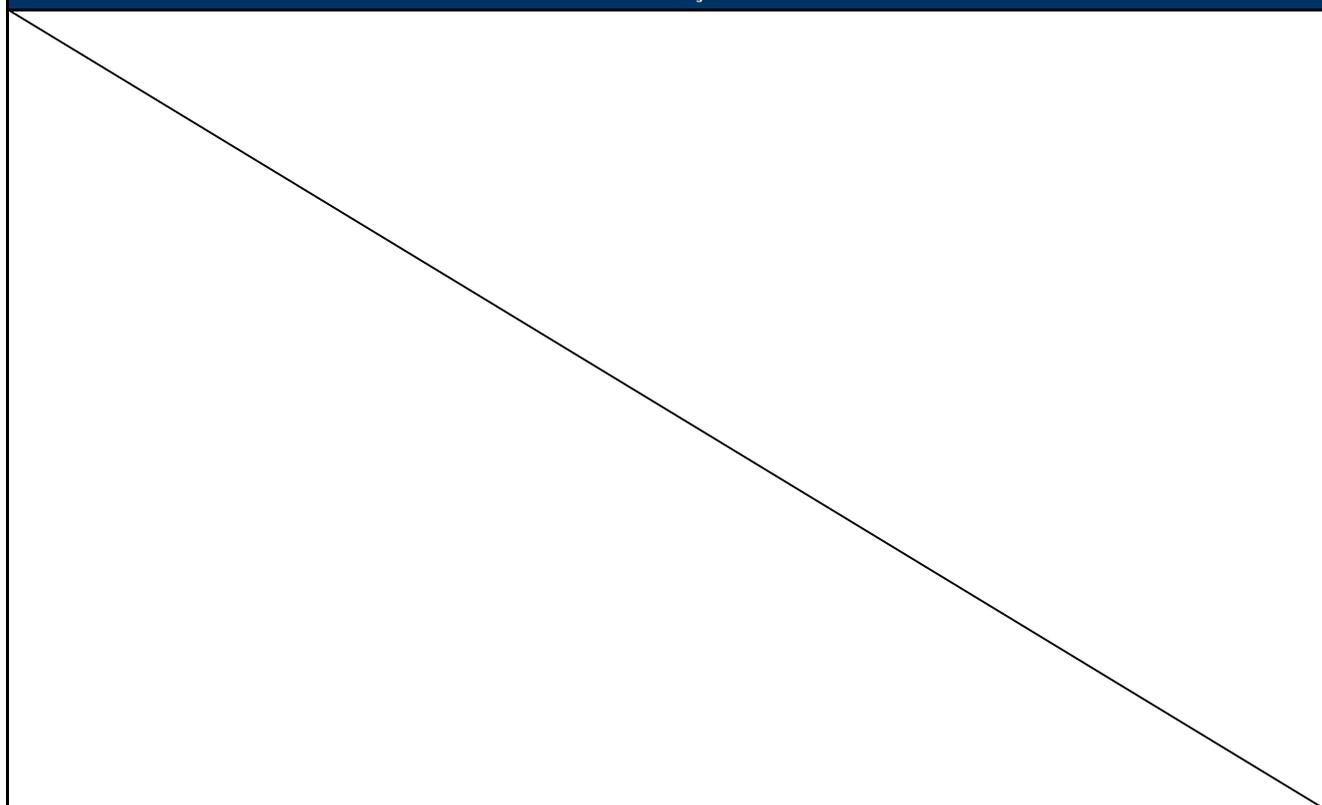
BENFEITORIAS

Nº Croqui	Tipo	Unid.	Quantidade	Valor Unitário (R\$)	Depreciação	Valor Total (R\$)
04	Área coberta	m ²	5,07	R\$ 135,12	0,784	R\$ 537,09
05	Cerca de arame	m	26,74	R\$ 21,74	0,809	R\$ 470,29
06	Cerca de arame	m	306,19	R\$ 40,09	0,721	R\$ 8.850,39
08	Muretas	m ²	12,39	R\$ 151,27	0,691	R\$ 1.295,10
09	Porteira	m ²	6,61	R\$ 244,07	0,691	R\$ 1.114,79
10	Pilares	m ³	1,00	R\$ 638,23	0,691	R\$ 441,02
11	Cisterna	Unid.	1,00	R\$ 7.380,00	0,822	R\$ 6.066,36
Total						R\$ 18.775,03

PLANTAÇÕES

Espécie de Cultura	Unid.	Quantidade	Valor Total (R\$)
Caju	pés	60	R\$ 760,00
Coco	pés	130	

OBSERVAÇÕES


--

NÚMERO DE IDENTIFICAÇÃO NO CROQUI: 01


DESCRIÇÃO DA EDIFICAÇÃO

 Edificação 01 com área de 61,06m²
ESTADO DE CONSERVAÇÃO E CARACTERÍSTICAS

- | | | | |
|----------------------------------|---|---|--|
| <input type="checkbox"/> Novo | <input type="checkbox"/> Entre novo e regular | <input checked="" type="checkbox"/> Entre reparos simples e importantes | <input type="checkbox"/> Reparos simples |
| <input type="checkbox"/> Regular | <input type="checkbox"/> Entre regular e reparo simples | <input type="checkbox"/> Entre reparos importantes e s/ valor | <input type="checkbox"/> Reparos importantes |

PAREDES	COBERTURA	PISO	REVESTIMENTO	ESQUADRIA	
				Metal	Madeira
<input checked="" type="checkbox"/> Tijolo/Bloco	<input type="checkbox"/> Sem cobertura	<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> Sem revestimento	<input type="checkbox"/> Porta externa	<input checked="" type="checkbox"/> Porta externa
<input type="checkbox"/> Madeira	<input type="checkbox"/> Metálica	<input checked="" type="checkbox"/> Cimento	<input checked="" type="checkbox"/> Pintura	<input type="checkbox"/> Porta interna	<input type="checkbox"/> Porta interna
<input type="checkbox"/> Metálica	<input type="checkbox"/> Cerâmica	<input type="checkbox"/> Cerâmica	<input type="checkbox"/> Reboco	<input type="checkbox"/> Janela	<input checked="" type="checkbox"/> Janela
<input type="checkbox"/> Tijolo aparente	<input checked="" type="checkbox"/> Amianto	<input type="checkbox"/> Chão batido	<input type="checkbox"/> Cerâmica	<input type="checkbox"/> Outro	
<input type="checkbox"/> Outro	<input type="checkbox"/> Outro	<input type="checkbox"/> Outro	<input type="checkbox"/> Outro		

OBSERVAÇÃO

Descrição do Projeto	Padrões			
	Alto	Normal	Baixo	Mínimo
CP.1-2Q...46		851,32	630,42	541,34
CP.1-2Q...40		954,42	706,79	607,85
CR.1-2Q...62		948,48	718,62	626,56
CR.1-3Q...104	934,94	806,54	595,7	
CR.1-4Q...122	885,9	768,16	560,76	

Fonte: SINAPI - Setembro - 2013

NÚMERO DE IDENTIFICAÇÃO NO CROQUI: 02


DESCRIÇÃO DA EDIFICAÇÃO

 Edificação 02 com área de 5,38m²
ESTADO DE CONSERVAÇÃO E CARACTERÍSTICAS

- | | | | |
|----------------------------------|---|---|---|
| <input type="checkbox"/> Novo | <input type="checkbox"/> Entre novo e regular | <input type="checkbox"/> Entre reparos simples e importantes | <input type="checkbox"/> Reparos simples |
| <input type="checkbox"/> Regular | <input type="checkbox"/> Entre regular e reparo simples | <input type="checkbox"/> Entre reparos importantes e s/ valor | <input checked="" type="checkbox"/> Reparos importantes |

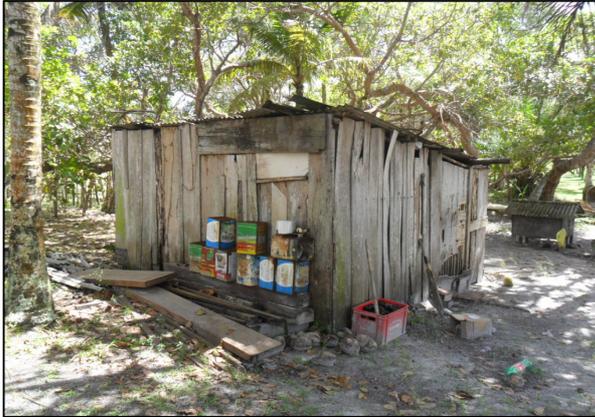
PAREDES	COBERTURA	PISO	REVESTIMENTO	ESQUADRIA	
<input type="checkbox"/> Tijolo/Bloco <input checked="" type="checkbox"/> Madeira <input type="checkbox"/> Metálica <input type="checkbox"/> Tijolo aparente <input type="checkbox"/> Outro	<input type="checkbox"/> Sem cobertura <input type="checkbox"/> Metálica <input type="checkbox"/> Cerâmica <input checked="" type="checkbox"/> Amianto <input type="checkbox"/> Outro	<input type="checkbox"/> Madeira <input type="checkbox"/> Cimento <input type="checkbox"/> Cerâmica <input checked="" type="checkbox"/> Chão batido <input type="checkbox"/> Outro	<input type="checkbox"/> Sem revestimento <input type="checkbox"/> Pintura <input type="checkbox"/> Reboco <input type="checkbox"/> Cerâmica <input checked="" type="checkbox"/> Outro	Metal <input type="checkbox"/> Porta externa <input type="checkbox"/> Porta interna <input type="checkbox"/> Janela <input checked="" type="checkbox"/> Outro	Madeira <input type="checkbox"/> Porta externa <input type="checkbox"/> Porta interna <input type="checkbox"/> Janela

OBSERVAÇÃO

Descrição do Projeto	Padrões			
	Alto	Normal	Baixo	Mínimo
CP.1-2Q...46		851,32	630,42	541,34
CP.1-2Q...40		954,42	706,79	607,85
CR.1-2Q...62		948,48	718,62	626,56
CR.1-3Q...104	934,94	806,54	595,7	
CR.1-4Q...122	885,9	768,16	560,76	

Fonte: SINAPI - Setembro - 2013

NÚMERO DE IDENTIFICAÇÃO NO CROQUI: 03


DESCRIÇÃO DA EDIFICAÇÃO

 Edificação 03 com área de 16,64m²
ESTADO DE CONSERVAÇÃO E CARACTERÍSTICAS

- | | | | |
|----------------------------------|---|---|---|
| <input type="checkbox"/> Novo | <input type="checkbox"/> Entre novo e regular | <input type="checkbox"/> Entre reparos simples e importantes | <input type="checkbox"/> Reparos simples |
| <input type="checkbox"/> Regular | <input type="checkbox"/> Entre regular e reparo simples | <input type="checkbox"/> Entre reparos importantes e s/ valor | <input checked="" type="checkbox"/> Reparos importantes |

PAREDES	COBERTURA	PISO	REVESTIMENTO	ESQUADRIA	
<input type="checkbox"/> Tijolo/Bloco <input checked="" type="checkbox"/> Madeira <input type="checkbox"/> Metálica <input type="checkbox"/> Tijolo aparente <input type="checkbox"/> Outro	<input type="checkbox"/> Sem cobertura <input type="checkbox"/> Metálica <input type="checkbox"/> Cerâmica <input checked="" type="checkbox"/> Amianto <input type="checkbox"/> Outro	<input type="checkbox"/> Madeira <input type="checkbox"/> Cimento <input type="checkbox"/> Cerâmica <input checked="" type="checkbox"/> Chão batido <input type="checkbox"/> Outro	<input type="checkbox"/> Sem revestimento <input type="checkbox"/> Pintura <input type="checkbox"/> Reboco <input type="checkbox"/> Cerâmica <input checked="" type="checkbox"/> Outro	Metal <input type="checkbox"/> Porta externa <input type="checkbox"/> Porta interna <input type="checkbox"/> Janela <input checked="" type="checkbox"/> Outro	Madeira <input type="checkbox"/> Porta externa <input type="checkbox"/> Porta interna <input type="checkbox"/> Janela

OBSERVAÇÃO

Descrição do Projeto	Padrões			
	Alto	Normal	Baixo	Mínimo
CP.1-2Q...46		851,32	630,42	541,34
CP.1-2Q...40		954,42	706,79	607,85
CR.1-2Q...62		948,48	718,62	626,56
CR.1-3Q...104	934,94	806,54	595,7	
CR.1-4Q...122	885,9	768,16	560,76	

Fonte: SINAPI - Setembro - 2013

NÚMERO DE IDENTIFICAÇÃO NO CROQUI: 04


DESCRIÇÃO DA BENFEITORIA

 Área coberta de telha de amianto com área de 5,07m²
ESTADO DE CONSERVAÇÃO E CARACTERÍSTICAS

- | | | | |
|----------------------------------|---|---|---|
| <input type="checkbox"/> Novo | <input type="checkbox"/> Entre novo e regular | <input type="checkbox"/> Entre reparos simples e importantes | <input checked="" type="checkbox"/> Reparos simples |
| <input type="checkbox"/> Regular | <input type="checkbox"/> Entre regular e reparo simples | <input type="checkbox"/> Entre reparos importantes e s/ valor | <input type="checkbox"/> Reparos importantes |

OBSERVAÇÃO
Relatório de Custo de Reprodução*
BENFEITORIA - Área coberta
DIMENSÃO = 5,07 m²
ORÇAMENTO - PLANILHA DE PREÇOS E QUANTITATIVOS ESTIMADOS

ITEM	DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS	PREÇO UNITÁRIO	UNIDADE	QUANTIDADE	PREÇO PARCIAL		
5	TELHADO E COBERTURAS						
5.1.4	TELHADO EM TELHAS DE FIBRO-CIMENTO (INCLUSIVE ENGRADAMENTO com TESOURA EM DUAS ÁGUAS E DISTÂNCIA ENTRE TESOURAS DE 5m, PESO PARA ESTRUTURA DE 11,10kg/m ²) - ATÉ 20m de	R\$ 113,55	R\$ 21,57	R\$ 135,12	m'	5,07	R\$ 685,06
5.2	PREÇO TOTAL DE MATERIAIS E MÃO DE OBRA PARA TELHADOS E COBERTURAS					R\$ 685,06	
TOTAL GERAL - (MATERIAIS E MÃO DE OBRA)					R\$ 685,06		

* Referências:

- 1 - REVISTA INFORMADOR DAS CONSTRUÇÕES - ANO 58- EDIÇÃO 1628 DE 30 DE SETEMBRO DE 2013
- 2 - GUIA DA CONSTRUÇÃO Nº 144 - ANO 66 - JULHO DE 2013
- 3 - VALOR PESQUISADO ENTRE PRESTADORES DE SERVIÇOS E FORNECEDORES DE MATERIAIS.

NÚMERO DE IDENTIFICAÇÃO NO CROQUI: 05


DESCRIÇÃO DA BENFEITORIA

Cerca com 04 fios de arame farpado com mourões de madeira e extensão de 26,74m

ESTADO DE CONSERVAÇÃO E CARACTERÍSTICAS

- | | | | |
|----------------------------------|---|---|--|
| <input type="checkbox"/> Novo | <input type="checkbox"/> Entre novo e regular | <input checked="" type="checkbox"/> Entre reparos simples e importantes | <input type="checkbox"/> Reparos simples |
| <input type="checkbox"/> Regular | <input type="checkbox"/> Entre regular e reparo simples | <input type="checkbox"/> Entre reparos importantes e s/ valor | <input type="checkbox"/> Reparos importantes |

OBSERVAÇÃO
Relatório de Custo de Reprodução*
BENFEITORIA - Cerca
DIMENSÃO = 26,74 m
ORÇAMENTO - PLANILHA DE PREÇOS E QUANTITATIVOS ESTIMADOS

ITEM	DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS						PREÇO UNITÁRIO	UNIDADE	QUANTIDADE	PREÇO PARCIAL
11	MUROS E CERCAS									
11.1.3	CERCAS	CERCA DE ARAME FARPADO COM MOURÕES DE MADEIRA	R\$ 9,59	R\$ 1,72	R\$ 3,94	R\$ 6,49	R\$ 21,74	m	26,74	R\$ 581,33
11.2	PREÇO TOTAL MATERIAIS E MÃO DE OBRA PARA MUROS E CERCAS									R\$ 581,33
TOTAL GERAL - (MATERIAIS E MÃO DE OBRA)										R\$ 581,33

* Referências:

1 - REVISTA INFORMADOR DAS CONSTRUÇÕES - ANO 58- EDIÇÃO 1628 DE 30 DE SETEMBRO DE 2013

2 - GUIA DA CONSTRUÇÃO Nº 144 - ANO 66 - JULHO DE 2013

3 - VALOR PESQUISADO ENTRE PRESTADORES DE SERVIÇOS E FORNECEDORES DE MATERIAIS.

NÚMERO DE IDENTIFICAÇÃO NO CROQUI: 06


DESCRIÇÃO DA BENFEITORIA

Cerca com 09 fios de arame galvanizado, mourões de concreto e 119,47m de extensão

ESTADO DE CONSERVAÇÃO E CARACTERÍSTICAS

- | | | | |
|----------------------------------|---|---|---|
| <input type="checkbox"/> Novo | <input type="checkbox"/> Entre novo e regular | <input type="checkbox"/> Entre reparos simples e importantes | <input checked="" type="checkbox"/> Reparos simples |
| <input type="checkbox"/> Regular | <input type="checkbox"/> Entre regular e reparo simples | <input type="checkbox"/> Entre reparos importantes e s/ valor | <input type="checkbox"/> Reparos importantes |

OBSERVAÇÃO
Relatório de Custo de Reprodução*
BENFEITORIA - Cerca
DIMENSÃO = 119,47m
ORÇAMENTO - PLANILHA DE PREÇOS E QUANTITATIVOS ESTIMADOS

11		MUIROS E CERCAS								
11.1.3	CERCAS	CERCA DE ARAME GALVANIZADO COM MOURÕES DE CONCRETO	Mourão	3 fios	Ferragens	Mão de obra	Total			
			R\$ 25,07	R\$ 4,59	R\$ 3,94	R\$ 6,49	R\$ 40,09	m	119,47	R\$ 4.789,55
11.2	PREÇO TOTAL MATERIAIS E MÃO DE OBRA PARA MUROS E CERCAS									R\$ 4.789,55
TOTAL GERAL - (MATERIAIS E MÃO DE OBRA)										R\$ 4.789,55

* Referências:

- 1 - REVISTA INFORMADOR DAS CONSTRUÇÕES - ANO 58 - EDIÇÃO 1628 DE 30 DE SETEMBRO DE 2013
- 2 - GUIA DA CONSTRUÇÃO Nº 144 - ANO 66 - JULHO DE 2013
- 3 - VALOR PESQUISADO ENTRE PRESTADORES DE SERVIÇOS E FORNECEDORES DE MATERIAIS.

NÚMERO DE IDENTIFICAÇÃO NO CROQUI: 08


DESCRIÇÃO DA BENFEITORIA

 02 muretas com dimensões de 5,74mx1,08m e área de 6,20m²
ESTADO DE CONSERVAÇÃO E CARACTERÍSTICAS

- Novo
 Entre novo e regular
 Entre reparos simples e importantes
 Reparos simples
 Regular
 Entre regular e reparo simples
 Entre reparos importantes e s/ valor
 Reparos importantes

OBSERVAÇÃO
Relatório de Custo de Reprodução*
BENFEITORIA - Mureta
DIMENSÃO = 12,39 m²
ORÇAMENTO - PLANILHA DE PREÇOS E QUANTITATIVOS ESTIMADOS

ITEM	DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS	PREÇO UNITÁRIO	UNIDADE	QUANTIDADE	PREÇO PARCIAL
1	SERVIÇOS PRELIMINARES				
2	FUNDAÇÕES				
2.1	ESTIMATIVA DE CUSTO PARA MATERIAIS E MÃO DE OBRA				
2.1.1	ESCAVAÇÃO MANUAL EM TERRA COMPACTA ATÉ 1M DE PROFUNDIDADE COM TRANSPORTE ATÉ 1,00M, e CONCRETO CICLOPICO PARA SAPATAS E CINTAS (INCLUSIVE LANÇAMENTO)	Langamento pedra de mão R\$ 42,43	Langamento do concreto R\$ 42,56	Total R\$ 373,12	m ² 1,60 R\$ 596,39
2.2	PREÇO TOTAL DE MATERIAIS E MÃO DE OBRA PARA FUNDAÇÕES				R\$ 596,39
4	ESTRUTURA E ALVENARIAS				
4.1.4	ALVENARIA DE TIJOLOS FURADOS, ASSENTES COM ARGAMASSA DE CIMENTO E AREIA 1:6	ESPESSURA DE ATÉ 15cm	Elementos Alvenaria R\$ 46,11	Selador Pintura	Total R\$ 103,09 m ² 12,39 R\$ 1.277,29
4.2	PREÇO TOTAL DE MATERIAIS E MÃO DE OBRA PARA ESTRUTURAS E ALVENARIAS				R\$ 1.277,29
TOTAL GERAL - (MATERIAIS E MÃO DE OBRA)					R\$ 1.874,28

* Referências:

1 - REVISTA INFORMADOR DAS CONSTRUÇÕES - ANO 58- EDIÇÃO 1628 DE 30 DE SETEMBRO DE 2013

2 - GUIA DA CONSTRUÇÃO Nº 144 - ANO 66 - JULHO DE 2013

3 - VALOR PESQUISADO ENTRE PRESTADORES DE SERVIÇOS E FORNECEDORES DE MATERIAIS.

NÚMERO DE IDENTIFICAÇÃO NO CROQUI: 09


DESCRIÇÃO DA BENFEITORIA

 Porteira de madeira com dimensões de 4,13mx1,60m e área de 6,61m²
ESTADO DE CONSERVAÇÃO E CARACTERÍSTICAS

- | | | | |
|----------------------------------|---|---|---|
| <input type="checkbox"/> Novo | <input type="checkbox"/> Entre novo e regular | <input type="checkbox"/> Entre reparos simples e importantes | <input checked="" type="checkbox"/> Reparos simples |
| <input type="checkbox"/> Regular | <input type="checkbox"/> Entre regular e reparo simples | <input type="checkbox"/> Entre reparos importantes e s/ valor | <input type="checkbox"/> Reparos importantes |

OBSERVAÇÃO
Relatório de Custo de Reprodução*
BENFEITORIA - Porteira
DIMENSÃO = 6,61 m²
ORÇAMENTO - PLANILHA DE PREÇOS E QUANTITATIVOS ESTIMADOS

ITEM	DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS	PREÇO UNITÁRIO			UNIDADE	QUANTIDADE	PREÇO PARCIAL
		Verniz	Pintura	Total			
10	ESQUADRIAS, GRADES E VIDROS						
10.12	PORTEIRA				m ²	6,61	R\$ 1.613,30
	COMPINTURA		R\$ 13,30	R\$ 244,07			
10.2	PREÇO TOTAL MATERIAIS E MÃO DE OBRA PARA ESQUADRIAS						R\$ 1.613,30
TOTAL GERAL - (MATERIAIS E MÃO DE OBRA)							R\$ 1.613,30

* Referências:

1 - REVISTA INFORMADOR DAS CONSTRUÇÕES - ANO 58- EDIÇÃO 1628 DE 30 DE SETEMBRO DE 2013

2 - GUIA DA CONSTRUÇÃO Nº 144 - ANO 66 - JULHO DE 2013

3 - VALOR PESQUISADO ENTRE PRESTADORES DE SERVIÇOS E FORNECEDORES DE MATERIAIS.

NÚMERO DE IDENTIFICAÇÃO NO CROQUI: 10


DESCRIÇÃO DA BENFEITORIA

02 pilares de concreto com dimensões de 0,30mx0,42mx4,00m e volume de 1,00m³

ESTADO DE CONSERVAÇÃO E CARACTERÍSTICAS

- | | | | |
|----------------------------------|---|---|---|
| <input type="checkbox"/> Novo | <input type="checkbox"/> Entre novo e regular | <input type="checkbox"/> Entre reparos simples e importantes | <input checked="" type="checkbox"/> Reparos simples |
| <input type="checkbox"/> Regular | <input type="checkbox"/> Entre regular e reparo simples | <input type="checkbox"/> Entre reparos importantes e s/ valor | <input type="checkbox"/> Reparos importantes |

OBSERVAÇÃO
Relatório de Custo de Reprodução*
BENFEITORIA - Pilares de concreto
DIMENSÃO = 1,00 m³
ORÇAMENTO - PLANILHA DE PREÇOS E QUANTITATIVOS ESTIMADOS

ITEM	DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS	PREÇO UNITÁRIO	UNIDADE	QUANTIDADE	PREÇO PARCIAL				
FUNDAÇÕES									
2	ESTIMATIVA DE CUSTO PARA MATERIAIS E MÃO DE OBRA								
2.1	ESCAVAÇÃO MANUAL EM TERRA COMPACTA, ATÉ 1M DE PROFUNDIDADE COM TRANSPORTE ATÉ 100M, e CONCRETO CICLOPICO PARA SAPATAS E CINTAS (INCLUSIVE LANÇAMENTO)	Escavação	Concreto	Langamento pedra de mão	Langamento do concreto	Total			
		R\$ 36,88	R\$ 251,25	R\$ 42,43	R\$ 42,56	R\$ 373,12	m³	0,16	R\$ 59,70
2.2	PREÇO TOTAL DE MATERIAIS E MÃO DE OBRA PARA FUNDAÇÕES								R\$ 59,70
ESTRUTURA E ALVENARIAS									
4	ESTIMATIVA DE CUSTO PARA MATERIAIS E MÃO DE OBRA								
4.1	PREPARO MANUAL DE CONCRETO COM CIMENTO, AREIA E BRITA GNATISSE, COM FORNECIMENTO CORTE E DOBRA E COLOCAÇÃO EM ESTRUTURA DE AÇO CA-50 D<=12,5mm (INCLUSIVE LANÇAMENTO DO CONCRETO)	Concreto	Aço	Langamento	Total				
4.1.1		R\$ 251,25	R\$ 281,00	R\$ 46,28	R\$ 578,53	m³	1,00	R\$ 578,53	
4.2	PREÇO TOTAL DE MATERIAIS E MÃO DE OBRA PARA ESTRUTURAS E ALVENARIAS								R\$ 578,53
TOTAL GERAL - (MATERIAIS E MÃO DE OBRA)									R\$ 638,23

* Referências:

1 - REVISTA INFORMADOR DAS CONSTRUÇÕES - ANO 58- EDIÇÃO 1628 DE 30 DE SETEMBRO DE 2013

2 - GUIA DA CONSTRUÇÃO Nº 144 - ANO 66 - JULHO DE 2013

3 - VALOR PESQUISADO ENTRE PRESTADORES DE SERVIÇOS E FORNECEDORES DE MATERIAIS.

NÚMERO DE IDENTIFICAÇÃO NO CROQUI: 11


DESCRIÇÃO DA BENFEITORIA

Cisterna

ESTADO DE CONSERVAÇÃO E CARACTERÍSTICAS

- | | | | |
|---|---|---|--|
| <input type="checkbox"/> Novo | <input type="checkbox"/> Entre novo e regular | <input type="checkbox"/> Entre reparos simples e importantes | <input type="checkbox"/> Reparos simples |
| <input checked="" type="checkbox"/> Regular | <input type="checkbox"/> Entre regular e reparo simples | <input type="checkbox"/> Entre reparos importantes e s/ valor | <input type="checkbox"/> Reparos importantes |

OBSERVAÇÃO
Relatório de Custo de Reprodução*
BENFEITORIA - Cisterna
DIMENSÃO = 1 Und
ORÇAMENTO - PLANILHA DE PREÇOS E QUANTITATIVOS ESTIMADOS

ITEM	DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS	PREÇO UNITÁRIO	UNIDADE	QUANTIDADE	PREÇO PARCIAL
12	EQUIPAMENTOS E SERVIÇOS GERAIS				
12.14	CISTERNA DE CONCRETO ARMADO				
	DIAMETRO DE 1,25m	R\$ 7.380,00	und	1,00	R\$ 7.380,00
12.2	PREÇO TOTAL MATERIAIS E MÃO DE OBRA PARA LIMPEZA				R\$ 7.380,00
TOTAL GERAL - (MATERIAIS E MÃO DE OBRA)					R\$ 7.380,00

* Referências:

- 1 - REVISTA INFORMADOR DAS CONSTRUÇÕES - ANO 58- EDIÇÃO 1628 DE 30 DE SETEMBRO DE 2013
- 2 - GUIA DA CONSTRUÇÃO Nº 144 - ANO 66 - JULHO DE 2013
- 3 - VALOR PESQUISADO ENTRE PRESTADORES DE SERVIÇOS E FORNECEDORES DE MATERIAIS.

ANEXO

22



PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DA BAHIA
COMARCA DE ILHÉUS

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
OFÍCIO - COMARCA DE ILHÉUS-BA
Forum Epaminondas Berbet de Castro
Av. Osvaldo Cruz, nº 362
CEP 45.130-130 ILHÉUS-BA

**CERTIDÃO DE PROPRIEDADE CIVIL
NEGATIVA DE ÔNUS** - expedida a pedido do
Governador do Estado da Bahia, através do Ofício nº
35/2013, na forma abaixo:

Eu, **CARLOS FREDERICO LESSA MIDDLE FILHO**, Oficial
Designado do Cartório do registro de Imóveis, 2ª Circunscrição da cidade e Comarca de Ilhéus,
estado federado da Bahia, na forma da Lei, etc.....

CERTIFICO

que revendo os livros e
arquivos deste Cartório, observei constar às fls. 304 do livro 2-A e transportada para o livro 2-B,
às fls. 200v, a **matrícula sob nº 846**, datada de 17 de abril de 1978, referente a um lote de
terreno, de número 07 (sete), situado no lugar Barra do Abeilard, no distrito de Aratuquã, deste
Município, em terrenos medidos e demarcados pertencentes ao Estado da Bahia, com a
denominação de Loteamento Japara, medindo 50,00m (cinquenta metros) de frente, 183,00m
(cento e oitenta e três metros) do lado Norte, 185 (cento e oitenta e cinco metros) do lado Sul, e
50,00m (cinquenta metros) de fundo, sem nenhuma benfeitoria, limitando-se com quem de
direito. Registro anterior: Transcrição nº 9.228, feita às fls. 244 do Livro 3-G deste Cartório
onde consta no registro nº 05 - **R-5-846**, datado de 07 de novembro de 1989, nos termos da
Escritura Pública de Doação com Reserva de Usufreúto, imposição de Cláusulas Penais e de
Retorno, de 26 de outubro de 1989, lavrada nas Notas do Tabelião do 3º Ofício desta Comarca,
fl. 115, livro 188, o imóvel constante da presente matrícula foi adquirido em partes iguais por
EDUARDO ALEXANDRE SEIXAS LINS, solteiro, CIC/MF 186.103.075-48, **MARCELO**
GIBSON SEIXAS LINS, solteiro, CIC/MF 222.208.795-34, **SANDRA SEIXAS LINS**,
solteira, CIC/MF 349.898.035-15, **SHIRLEY SEIXAS LINS DIAS**, casada, CIC/MF
328.583.535-49 e **GILDASIO MARTINS LINS FILHO**, solteiro, CIC/MF 558.656.745-87,
todos brasileiros, agricultores, residentes nesta cidade, conforme doação que lhes fizeram
GILDASIO MARTINS LINS e sua esposa, **EYDA SEIXAS LINS**, brasileiros, agricultores,
CIC/MF 003.122.665-53, residentes nesta cidade, tendo como valor para efeitos fiscais a
importância de NCZ\$ 3.000,00 (três mil cruzados novos), cujos doadores reservaram para si o
USUFREÚTO VITALÍCIO do dito imóvel, o qual fica gravado com as cláusulas de
INALIENABILIDADE, IMPENHORABILIDADE e INCOMUNICABILIDADE, e
ABSOLUTA, e que os donatários só poderão vender as partes aos condôminos em partes iguais
por maioria de 40 (quarenta) anos, tanto vendedor e comprador, de acordo o R-6 e AV-7-
846, feitos em 07 de novembro de 1989. E além dos gravames descritos acima nada mais incide
sobre o mesmo, bem como, quaisquer ônus reais, legais ou convencionais que possam afetar sua
posse. **OBSERVAÇÃO:** dita área não é passível de registro por se tratar de terras não tituladas,
pertencentes ao Estado da Bahia, matriculada anteriormente por inobservância dos preceitos
legais. O referido é verdade e dou fé. Ilhéus-BA, 06 de agosto de 2013. Oficial designado:

Carlos Frederico Lessa Middle Filho
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE ILHÉUS-BA
Forum Epaminondas Berbet de Castro
Av. Osvaldo Cruz, nº 362
CEP 45.130-130 ILHÉUS-BA

lote 12

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
OFÍCIO - COMARCA DE ILHÉUS-BA
Rua Epaminondas Bertet de Castro
Av. Osvaldo Cruz, nº 362
CPF 45.652.130 ILHÉUS-BA

PODER JUDICIÁRIO
ESTADO DA BAHIA
COMARCA DE ILHÉUS

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR DA MATRÍCULA, a pedido do Governo do Estado da Bahia, Casa Civil, Ofício 38/2013, na forma abaixo

Eu, **CARLOS FREDERICO LESSA MIDLEJ FILHO**, Oficial Designado do Cartório do Registro de Imóveis, 2ª Circunscrição da cidade e Comarca de Ilhéus, Estado Federado da Bahia, na forma da lei, etc.-----

CERTIFICO, que revendo os livros e arquivos deste Cartório observei constar às fls. 199-v do livro 2-M de Registro Geral, a matrícula sob nº 5.858, datada de 18 de março de 1999, referente a uma área de terras denominada "SÍTIO IRMÃO SOL IRMÃ LUA", desmembrada da Fazenda Olandi, situada na Praia do Norte, distrito de Aritaguá deste Município, que mede 03 há, 13 a e 56 ca, que se limita ao norte com Paulo de Tarso Santos Pinheiro; Este com a rodovia Ilhéus -- Itacaré; sul com Anton Alois Hesler; oeste com o rio Almada, contendo uma casa sede, cercas de arame farpado, coco da baía, de propriedade do Estado da Bahia. Dou fé. Oficial: Jerusa Andrade Moreira.-----

R-1-5.858. Feito em 18 de março de 1999, certifica que nos termos do Título nº 405.268, datado de 30 de novembro de 1998, Processo de Alienação nº 46/00.210.013-4, devidamente assinado pelo Governador Cesar Borges, o Estado da Bahia outorgou a **EDUARDO ALEXANDRE SEIXAS LINS**, brasileiro, engenheiro agrônomo, solteiro, CPF nº 186.103.075-49, residente nesta Cidade, a área de terras constante desta matrícula, cuja área não poderá ser alienada, a qualquer título, antes de decorridos mais de cinco anos desta data, salvo autorização do INTERBA, ou execução de garantias de crédito rural, ou transmissão "mortis causa", nos termos da condição resolutive constante deste título. O referido é verdade.-----

AV-2-5.858. Feito em 05/11/2012, consta que por equívoco deste Cartório deixou de constar que o bem constante desta matrícula está gravado com as cláusulas de incomunicabilidade e impenhorabilidade, conforme averbação nº 06 da matrícula 4.116, que deu origem à matrícula atual 5.858, ficando retificado e ratificado os demais termos. O referido é verdade. Ilhéus, 12 de agosto de 2013. O OFICIAL DESIGNADO: *Carlos Frederico Lessa Midlej Filho*

Carlos Frederico Lessa Midlej Filho
CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE ILHÉUS-BA
Rua Epaminondas Bertet de Castro
Av. Osvaldo Cruz, nº 362
CPF 45.652.130 ILHÉUS-BA

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:

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

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

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

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

Sendo:

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

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

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