

Avalurb 6.0 - MÉTODO EVOLUTIVO - VALOR TOTAL DO IMÓVEL = (TERRENO + BENFEITORIAS)**Ident:** Casa 01**Tipo:** Laudo completo**Solicitante:** Banco YYYY**Local.:** Rua Cidade Jardim**Nº:** 555**Complemento:** Casa 01**Distr.:** Lourdes**Cidade:** Belo Horizonte**Estado:** Minas Gerais**1) PARÂMETROS ADOTADOS:****1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DO EMPREENDIMENTO:**

Valor do terreno (R\$): 200.000,00

Percentual total relativo aos custos financeiros do terreno durante a construção (%): 12,00

Prazo estimado para conclusão da obra (meses): 12,00

Taxa de administração da obra (%): 25,00

Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%): 6,00

Lucro ou remuneração da construtora (%): 20,00

1.2) DAS CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL AVALIANDO:**1.2.1) DEPRECIACÃO:**

Adotando o método da linha reta, onde:

Fator de depreciação = $1 - [\text{Idade aparente} * (1 - \text{Residual}) / \text{Vida útil total}]$, sendo:

Idade aparente (anos): 0,00

Vida útil total (anos): 70,00

Residual (%): 10,00

Fator de depreciação (decimal): 1,00000**1.2.2) ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO (PREDOMINANTE):**

Fonte CUB (Custo Unitário Básico): XXXXXXXXXX

Data de referência CUB: 01/12/2021

Padrão de acabamento: Normal / Baixo

Ap = Área construída padrão (Predominante) (m2): 575,00

Valor do CUB (Custo unitário básico) (R\$/m2): 800,00

1.2.3) ÁREAS CONSTRUÍDAS DIFERENTES DA ÁREA CONSTRUÍDA PADRÃO:

i	IDENTIFICAÇÃO	PADRÃO ACAB.	ÁREA (Aq) (m2)	CUB (R\$/m2)	PESO
1	DCE	Baixo	20,00	700,00	0,88
2	Sauna	Alto / Normal	20,00	1.000,00	1,25
3	-----	-----	-----	-----	-----
4	-----	-----	-----	-----	-----
5	-----	-----	-----	-----	-----
6	-----	-----	-----	-----	-----
7	-----	-----	-----	-----	-----
8	-----	-----	-----	-----	-----
9	-----	-----	-----	-----	-----

Onde: Peso = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão

Avalurb 6.0 - MÉTODO EVOLUTIVO - VALOR TOTAL DO IMÓVEL = (TERRENO + BENFEITORIAS)**1.2.4) ÁREA EQUIVALENTE DE CONSTRUÇÃO:**

Sendo:

$$Ae = Ap + [Aq (1) * Peso (1) + Aq (2) * Peso (2) + + Aq (i) * Peso (i)]$$

onde:

Ae = Área equivalente de construção (m2);

Ap = Área construída padrão (predominante) (m2);

Aq(i) = Área construída diferente da área construída padrão (m2);

Peso(i) = CUB áreas diferentes da padrão / CUB área padrão.

Logo:

$$Ae = \text{Área equivalente de construção (m2)}: 617,50$$

1.2.5) CUSTOS NÃO INCLUÍDOS NO CUB:

i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL (R\$)	i	IDENTIFICAÇÃO	VALOR TOTAL (R\$)
1	Aquecedores	8.000,00	10	-----	-----
2	Ar Condicionado	7.500,00	11	-----	-----
3	-----	-----	12	-----	-----
4	-----	-----	13	-----	-----
5	-----	-----	14	-----	-----
6	-----	-----	15	-----	-----
7	-----	-----	16	-----	-----
8	-----	-----	17	-----	-----
9	-----	-----	18	-----	-----

Custo total não incluído no CUB (R\$): 15.500,00**2) CONCLUSÕES:****2.1) DO VALOR FINAL DO TERRENO:**

Sendo:

$$VFT = \text{Valor do terreno} * (1 + CFT)$$

onde:

CFT = Percentual total relativo ao custo financeiro do terreno durante a construção (%);

VFT = Valor final do terreno (R\$).

Logo:

$$VFT = \text{Valor final do terreno (R$)}: 224.000,00$$

Avalurb 6.0 - MÉTODO EVOLUTIVO - VALOR TOTAL DO IMÓVEL = (TERRENO + BENFEITORIAS)**2.2) DO VALOR FINAL DAS CONSTRUÇÕES:**

Sendo: $VFC = \{[(Ae * CUB \text{ padrão}) + CT] * (1 + A) * (1 + F) * (1 + L)\} * FD$, onde:

VFC = Valor final das construções (R\$);

Ae = Área equivalente de construção (m²);

CT = Custos totais não incluídos no CUB (R\$);

A = Taxa de administração da obra (%);

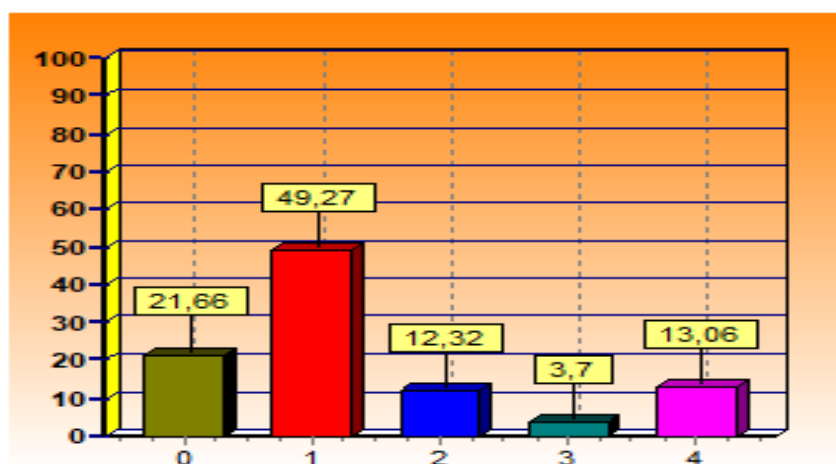
F = Percentual total relativo aos custos financeiros da obra durante a construção (%);

L = Percentual correspondente ao lucro ou remuneração da construtora (%);

FD = Fator de depreciação (decimal).

Logo:

VFC = Valor final das construções (R\$): 810.105,00

**Legenda**

21,66 % Custo do terreno (incluindo o custo financeiro)

49,27 % Custo da construção (considerando a depreciação)

12,32 % Custo da administração da construção (considerando a depreciação)

3,70 % Custo financeiro da obra (considerando a depreciação)

13,06 % Lucro ou remuneração da construtora (considerando a depreciação)

Avalurb 6.0 - MÉTODO EVOLUTIVO - VALOR TOTAL DO IMÓVEL = (TERRENO + BENFEITORIAS)**2.3) DO VALOR FINAL DO IMÓVEL AVALIANDO:**

Sendo: **VF = (VFT + VFC) * FAT** , onde:

VF = Valor final do imóvel avaliando (R\$);

VFT = Valor Final do terreno (R\$);

VFC = Valor Final das construções (R\$);

FAT = Fator de atualização de mercado (decimal) = 1,10

Grau de fundamentação (NBR 14653) = 1

Logo:

VF = Valor Final do imóvel (R\$): 1.137.515,50

um milhão, cento e trinta e sete mil, quinhentos e quinze reais e cinquenta centavos

3) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Valores Ilustrativos

Data: 10/12/2021

wwwwwwww

666666