

Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO INVOLUTIVO SIMPLIFICADO P/ GLEBAS URBANIZÁVEIS**Ident:** Gleba 01**Tipo:** Laudo completo**Solicitante:** Banco XXX**Lograd.:** Estrada Perimetral**Nº:** 500**Complemento:** ZZZ**Bairro:** Cidade Jardim**Cidade:** Belo Horizonte**Estado:** Minas Gerais**1) PARÂMETROS ADOTADOS:****1.1) DAS CARACTERÍSTICAS DA GLEBA:**

Ag = Área total da gleba (m2):	150.000,00
Fu = Fator de aproveitamento da gleba (%):	65,00
Lu = Valor unitário médio dos lotes na região (R\$/m2):	150,00
Au = Área aproveitável da gleba = (Ag x Fu) m2:	97.500,00
VL = Valor realizável com a venda dos lotes = (Au x Lu) R\$:	14.625.000,00

1.2) DAS DESPESAS:**1.2.1) PARA AQUISIÇÃO DA GLEBA:**

Dc = Taxa referente a escrituras, certidões, ITBI, etc (%):	5,00
---	------

1.2.2) PARA URBANIZAÇÃO DO LOTEAMENTO:

Projetos, aprovações, etc. (R\$ por m2 de área útil):	1,00
Administração da obra (R\$ por m2 de área útil):	2,00
Serviços topográficos (R\$ por m2 de área útil):	3,00
Terraplanagem leve (R\$ por m2 de área útil):	2,00
Terraplanagem média (R\$ por m2 de área útil):	0,00
Terraplanagem pesada (R\$ por m2 de área útil):	3,00
Rede de água potável (R\$ por m2 de área útil):	4,00
Rede de esgoto (R\$ por m2 de área útil):	4,00
Drenagem de águas pluviais - galerias (R\$ por m2 de área útil):	3,00
Drenagem de águas pluviais - guias e sargetas (R\$ por m2 de área útil):	3,00
Pavimentação (R\$ por m2 de área útil):	5,00
Rede de iluminação pública (R\$ por m2 de área útil):	2,00
Obras complementares (R\$ por m2 de área útil):	1,00
Outros (R\$ por m2 de área útil):	5,00
DL = Despesas unitárias totais com a urbanização (R\$ por m2 de área útil)	38,00

1.2.3) PARA VENDA DO EMPREENDIMENTO:

Dv = Taxa referente a corretagem e administração das vendas (%):	6,00
L = Taxa referente ao lucro do empreendimento (%):	20,00

Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO INVOLUTIVO SIMPLIFICADO P/ GLEBAS URBANIZÁVEIS**2) METODOLOGIA APLICADA:**

Sendo:

DE = Despesas totais p/ implementação do empreendimento = $(Vg \times Dc) + (VL \times Dv) + (DL \times Au)$, onde:

$Vg \times Dc$ = Despesas com a compra da gleba bruta (R\$) = $Vg \times 0,0500$

$VL \times Dv$ = Despesas com a venda dos lotes (R\$) = 877.500,00

$DL \times Au$ = Despesas com a urbanização (R\$) = 3.705.000,00

EQUAÇÃO FUNDAMENTAL: $Vg + DE + L = VL$, sendo:

Vg = Valor da gleba bruta;

DE = Despesas totais para implementação do empreendimento;

L = Lucro do empreendedor sobre o valor realizável (VL);

VL = Valor realizável com a venda do empreendimento.

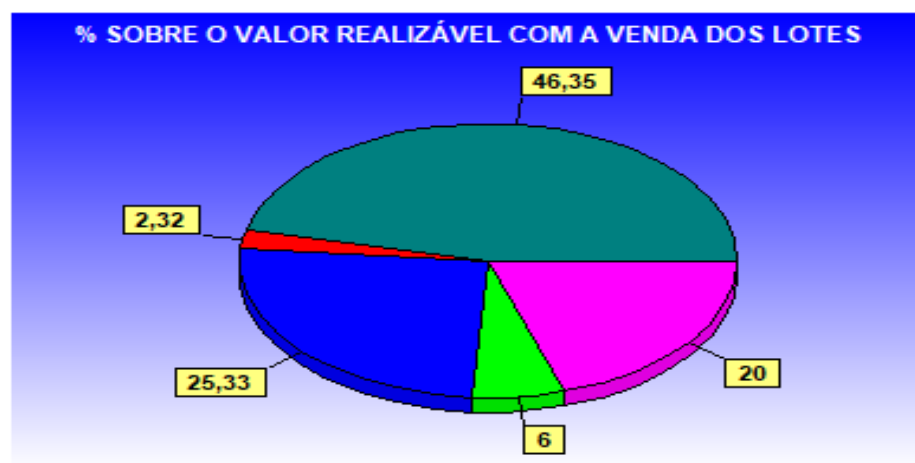
logo:

$Vg = VL - (Vg \times Dc) - (VL \times Dv) - (DL \times Au) - (VL \times L)$, logo:

$Vg + (Vg \times Dc) = VL - (VL \times Dv) - (DL \times Au) - (VL \times L)$, então:

$Vg \times (1 + Dc) = VL - (VL \times Dv) - (DL \times Au) - (VL \times L)$, portanto:

$Vg = [VL - (VL \times Dv) - (DL \times Au) - (VL \times L)] / (1 + Dc)$:

**Legenda:**

46,35 % - Custo da Gleba Bruta

2,32 % - Despesas c/ a Compra da Gleba Bruta

25,33 % - Despesas c/ a Urbanização do Empreendimento

6,00 % - Despesas c/ a Venda do Empreendimento

20,00 % - Lucro do Empreendimento

Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO INVOLUTIVO SIMPLIFICADO P/ GLEBAS URBANIZÁVEIS**3) CONCLUSÃO:**

Grau de fundamentação (NBR 14653)¹

Vu = Valor unitário da gleba bruta = Vg / Ag (R\$/m²) = 45,19

Vg = Valor da gleba bruta (R\$) = 6.778.571,43

seis milhões, setecentos e setenta e oito mil, quinhentos e setenta e um reais e quarenta e três centavos

4) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Valores Ilustrativos

Data: 10/12/2021

qqqqqqqqqqqqqqqq
88888888