

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE GLEBA **URBANA**

Imóvel : Gleba parte da antiga Fazenda Paiol totalizando área de 8.941,11 m²

Proprietário: PREFEITURA MUNICIPAL DE BEBEDOURO

Local: Avenida 01 esquina com alça de acesso à Variante Hamleto Stamato .

JULHO/2025

Wagner Silveira
Engenheiro Civil
C.R.E.A SP 506.005.510-9



Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO INVOLUTIVO COMPLETO P/ GLEBAS URBANIZÁVEIS**Ident:** Gleba ant. Faz.Paiol**Tipo:** Laudo completo**Solicitante:** Pref Mun Bebedouro/SP**Lograd.:** Av 01 c/ alça de acesso à Variante Hamleto Stamato**Nº:****Complemento:****Bairro:** Alto da Boa Vista**Cidade:** Bebedouro/SP**Estado:** São Paulo**1) PARÂMETROS ADOTADOS:****1.1) DAS TAXAS:**

Ra = Taxa mensal de juros do capital investido (%):	1,00
Rb = Taxa mensal de juros do capital realizado (%):	1,00
Ia = Alíquota anual de imposto territorial sobre a gleba bruta p/ pagamento a vista (%):	3,00
M = Taxa de desconto no imposto territ. pela transferência da gleba em lote (%):	20,00
V = Taxa média mensal de valorização dos lotes (%):	0,05

1.2) DOS PRAZOS:

Ta = (Prazo total do empreendimento = Urbanização + Venda) (meses):	24,00
Na = Prazo estimado para venda dos lotes (meses):	12,00

1.3) DAS CARACTERÍSTICAS DA GLEBA:

Ag = Área total da gleba (m2):	8.941,11
Fu = Fator de aproveitamento da gleba (%):	65,00
Lu = Valor unitário médio dos lotes na região (R\$/m2):	1.000,00
Au = Área aproveitável da gleba = (Ag x Fu) m2:	5.811,72
VI = Valor realizável com a venda dos lotes = (Au x Lu) R\$:	5.811.721,50

1.4) DAS DESPESAS:**1.4.1) PARA AQUISIÇÃO DA GLEBA:**

Dc = Taxa referente a escrituras, certidões, ITBI, etc (%):	3,00
---	------

1.4.2) PARA URBANIZAÇÃO DO LOTEAMENTO:

Projetos, aprovações, etc. (R\$ por m2 de área útil):	2,00
Administração da obra (R\$ por m2 de área útil):	3,00
Serviços topográficos (R\$ por m2 de área útil):	12,05
Terraplanagem leve (R\$ por m2 de área útil):	0,00
Terraplanagem média (R\$ por m2 de área útil):	5,97
Terraplanagem pesada (R\$ por m2 de área útil):	0,00
Rede de água potável (R\$ por m2 de área útil):	11,96
Rede de esgoto (R\$ por m2 de área útil):	28,77
Drenagem de águas pluviais - galerias (R\$ por m2 de área útil):	11,86
Drenagem de águas pluviais - guias e sargetas (R\$ por m2 de área útil):	10,04
Pavimentação (R\$ por m2 de área útil):	31,87
Rede de iluminação pública (R\$ por m2 de área útil):	3,88
Obras complementares (R\$ por m2 de área útil):	5,00
Outros (R\$ por m2 de área útil):	2,00

DI = Despesas unitárias totais com a urbanização (R\$ por m2 de área útil)	128,40
--	--------

Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO INVOLUTIVO COMPLETO P/ GLEBAS URBANIZÁVEIS

Du = Despesa global para urbanização da gleba = (DI x Au) R\$: 746.225,04

1.4.3) PARA VENDA DO EMPREENDIMENTO:

Dv = Taxa referente a corretagem e administração das vendas (%): 6,00
 L = Taxa referente ao lucro do empreendimento (%): 15,00

2) METODOLOGIA APLICADA:**EQUAÇÃO FUNDAMENTAL: $V_g + DE + L = VI$, onde:**

V_g = Valor da gleba bruta;

DE = Despesas totais necessárias para implementação do empreendimento;

L = Lucro do empreendedor;

VI = Valor realizável com a venda do empreendimento.

Considerando o custo financeiro para implementação do empreendimento e desmembrando a equação fundamental, temos que:

$$(V_g \times W1) + (V_g \times W2) + W3 + W4 + (V_g \times W5) + W6 + W7 = W8, \text{ onde:}$$

2.1) W1 = CÁLCULO DO CUSTO DA GLEBA BRUTA:

Custo investido no início do empreendimento e imobilizado durante todo o período.

$$W1 = (1 + Ra)^{Ta} = 1,26973$$

2.2) W2 = DESPESA COM A COMPRA DA GLEBA BRUTA:

Despesa investida no início do empreendimento e imobilizada durante todo o período.

$$W2 = Dc \times (1 + Ra)^{Ta} = 0,03809$$

2.3) W3 = DESPESAS COM A URBANIZAÇÃO DO EMPREENDIMENTO:

Despesas investidas em parcelas uniformes durante a urbanização e imobilizadas durante o período de vendas.

Seja: Fator de Capitalização (Aj) = $\frac{((1 + Ra)^{(Ta - Na)} - 1)}{Ra}$

$$W3 = (Du / (Ta - Na)) \times ((1 + Ra)^{Na} \times Aj) = R\$ 888.689,46$$

2.4) W4 = DESPESAS COM A VENDA DO EMPREENDIMENTO:

Despesas investidas em parcelas uniformes durante a venda do empreendimento e valorização linear dos lotes no meio do período.

Seja: Fator de Capitalização (Ap) = $\frac{((1 + Ra)^{Na} - 1)}{Ra}$

$$W4 = ((Dv \times VI) / (Na^2)) \times Ap \times (((1 + V)^{Ta} - ((1 + V)^{(Ta - Na)})) / V) = R\$ 371.774,46$$

2.5) W5 = CUSTO DO IMPOSTO TERRITORIAL DURANTE A URBANIZAÇÃO:

Custo investido em parcelas uniformes durante a urbanização e imobilizado durante o período de vendas.

Valorização linear dos lotes no meio do período.

Seja: Fator de Capitalização (Aj) = $\frac{((1 + Ra)^{(Ta - Na)} - 1)}{Ra}$

$$W5 = (((1 + Ia)^{1/12} - 1) \times ((1 + V)^{(Ta - Na) / 2})) \times Aj \times ((1 + Ra)^{Na}) = 0,03535$$

2.6) W6 = CUSTO DO IMPOSTO TERRITORIAL DURANTE A VENDA DO EMPREENDIMENTO:

Custo investido em parcelas uniformes durante a venda do empreendimento e valorização linear dos lotes no meio do período.

Seja: Fator de Capitalização (Ap) = $\frac{((1 + Ra)^{Na} - 1)}{Ra}$

$$W6 = (((1 + Ia)^{1/12} - 1) \times (1 - M) \times (VI / (2 \times Na)) \times (Na \times ((1 + V)^{(Ta - Na)} + ((1 + V)^{(Ta - 1)}))) \times Ap = R\$ 79.279,65$$

2.7) W7 = CÁLCULO DO LUCRO DO EMPREENDIMENTO:

Lucro distribuído uniformemente ao longo do período de vendas e valorização linear dos lotes no meio do período.

Seja: Fator de Capitalização (Ar) = $\frac{((1 + Rb)^{Na} - 1)}{Rb}$

$$W7 = (L \times VI / (Na^2)) \times (((1 + V)^{Ta} - ((1 + V)^{(Ta - Na)})) / V) \times Ar = R\$ 929.436,14$$

2.8) W8 = CÁLCULO DO VALOR REALIZÁVEL COM A VENDA DO EMPREENDIMENTO:

Venda do empreendimento distribuída uniformemente ao longo do período de vendas e valorização linear dos lotes no meio do período.

Seja: Fator de Capitalização (Ar) = $\frac{((1 + Rb)^{Na} - 1)}{Rb}$

$$W8 = (VI / (Na^2)) \times (((1 + V)^{Ta} - ((1 + V)^{(Ta - Na)})) / V) \times Ar = R\$ 6.196.240,93$$

Avalurb 6.0 - RELATÓRIO - MÉTODO INVOLUTIVO COMPLETO P/ GLEBAS URBANIZÁVEIS**Legenda:**

59,91 % - Custo da Gleba Bruta

1,80 % - Despesas c/ a Compra da Gleba Bruta

14,34 % - Despesas c/ a Urbanização do Empreendimento

1,67 % - Custo do Imposto Territ. durante a Urbanização

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

1,28 % - Custo do Imposto Territ. durante a Venda dos Lotes

15,00 % - Lucro do Empreendimento

3) CONCLUSÃO:

Grau de fundamentação (NBR 14653): 1

Seja a equação fundamental desmembrada:

 $(Vg \times W1) + (Vg \times W2) + W3 + W4 + (Vg \times W5) + W6 + W7 = W8$, temos que: $Vg \times (W1 + W2 + W5) = W8 - (W3 + W4 + W6 + W7)$ ou: **$Vg = \text{Valor da gleba bruta} = (W8 - W3 - W4 - W6 - W7) / (W1 + W2 + W5)$, logo:** **$Vu = \text{Valor unitário da gleba bruta} = Vg / Ag \text{ (R\$ / m}^2\text{)} = 327,00$** **$Vg = \text{Valor total da gleba bruta (R\$)} = 2.923.708,88$**

dois milhões, novecentos e vinte e três mil, setecentos e oito reais e oitenta e oito centavos

4) OBSERVAÇÕES GERAIS:

Data: / /



5) Encerramento

Após análise efetuada e cálculos, em função dos bens avaliando (Terreno + Benfeitorias) concludo pelo :

Valor de Mercado = R\$ 2.925.000,00 (Dois Milhões , Novecentos e Vinte e Cinco Mil Reais)

É importante ressaltar que o valor definido para o imóvel dentro dos critérios e procedimentos usuais de Engenharia de Avaliações , não significa uma representação rigorosamente exata , mas sim uma expressão monetária teórica mais provável do valor pela qual se negociaria voluntariamente o imóvel ; não significando portanto que eventuais negociações possam ser efetivadas com valores diferentes deste , dependendo logicamente aos aspectos específicos relacionados aos interesses das partes envolvidas .

Nada mais havendo para ser esclarecido, dá-se por encerrado este laudo de precisão normal, composto de 06 páginas.

Bebedouro / SP, 18 de Julho de 2025.

Wagner Silveira
Engenheiro Civil
C.R.E.A nº. 506.005.510-9
Matrícula 1893

Bibliografia Consultada:

"Engenharia de Avaliações" de Rubens Alves Dantas ,1a. Edição, Editora PINI – 1999.

"Princípios de Engenharia de Avaliações" de Eng.Alberto L. Moreira,2a Edição,Editora PINI – 1991