

AVALIAÇÃO PATRIMONIAL

PLANTA 7 S.A EMPREENDIMENTOS RURAIS

IMÓVEL AVALIADO:

Doc. 07 - FAZENDA BURITI GLEBA 04 (Matrícula 3870)



Proplanta S/C Ltda
Assinatura
Eng. Agr. José Olinho Giongo
RN 050272556-7

BARREIRAS, 28 DE SETEMBRO DE 2017.



LAUDO DE AVALIAÇÃO

ÍNDICE

1- AVALIADOR:	
2- SOLICITANTE-----	2
3- OBJETIVO E FINALIDADE-----	2
4- PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES-----	2
5- ROTEIRO DE ACESSO AO IMÓVEL-----	2
6- DESCRIÇÃO DA REGIÃO-----	2
7- DESCRIÇÃO DO IMÓVEL-----	3
8- INDICAÇÃO DO MÉTODO UTILIZADO, COM JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA-----	3
9- PESQUISA DE VALORES-----	3
10- MEMÓRIA DE CÁLCULO DO TRATAMENTO UTILIZADO-----	3
11- DIAGNÓSTICO DE MERCADO-----	3
12- ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO-----	3
13- RESUMO DA AVALIAÇÃO-----	4

ANEXOS

- 1- Memória de cálculos
- 2- Pesquisa de Dados
- 3- Fluxo de caixa eucalipto
- 4- Tabela de Fundamentação
- 5- Croqui
- 6- Ilustrações Fotográficas



1 - AVALIADOR:

EMPRESA: A Proplanta S/C LTDA, através do profissional Engº Agrº José Olinto Giongo emite o presente laudo.

2 - SOLICITANTE:

Nome: PLANTA 7 S.A EMPREENDIMENTOS RURAIS CNPJ: 24.997.934/0001-08

3 - OBJETIVO E FINALIDADE:

Determinação do valor de mercado de compra e venda do imóvel, com a finalidade de ação jurídica de plano de recuperação judicial.

4 - PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES:

A presente avaliação está em conformidade com a Lei Federal 5.194 de 24 de dezembro de 1966, que regulamenta o exercício das profissões de Engenheiros, Arquitetos e Engenheiros Agrônomos, complementada pelas Resoluções 218/73 e 345/90 do CONFEA - CONSELHO FEDERAL DE ENGENHARIA, ARQUITETURA E AGRONOMIA, emite o presente Laudo, procedido através de tratamento científico de dados segundo as prescrições da NBR - 14.653 - Norma Brasileira para Avaliação de Bêns ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas, em suas partes 1 e 3.

Os procedimentos técnicos empregados no presente Laudo estão de acordo com os critérios estabelecidos pelas Normas de Avaliação NBR 14653-1:2004 e NBR 14653-3:2004 da ABNT - Associação Brasileira de Normas Técnicas e os cálculos avaliatórios para determinação dos valores foram elaborados com base no método comparativo direto.

O Laudo foi elaborado com a estrita observância dos postulados constantes dos Códigos de Ética Profissional do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia e do Instituto de Engenharia Legal.

O proprietário do imóvel avaliado apresentou a documentação do imóvel: Contendo CCIR, Certidão de Ônus, cadeia sucessória e a escritura.

5 - ROTEIRO DE ACESSO AO IMÓVEL:

Vide CROQUI de localização em anexo

6 - DESCRIÇÃO DA REGIÃO

A região apresenta relevo plano, com alto índice pluviométrico e regularidade das chuvas, o solo está classificado em sua grande maioria como Latossolo vermelho e amarelo e são geralmente profundos. Com relação à infraestrutura pública a área está próxima da BR 349, apresentando energia elétrica, telefonia, sistema viário de boa qualidade e praticabilidade durante o ano todo facilitando a comercialização dos produtos. A região tem vocação econômica para cultivo de soja, milho, algodão, eucalipto e pastagem e tem boa disponibilidade de mão-de-obra;

7 - DESCRIÇÃO DO IMÓVEL

O imóvel avaliado está localizado em Correntina-BA, é denominado FAZENDA BURITI GLEBA 04 e tem área total de 2001,49 há, onde 18,00 há são explorados com eucalipto a vários anos o que torna o imóvel altamente valorizado, está classificada como região homogênea IV de acordo com tabela de terras. Tem relevo plano e é totalmente mecanizável, a vegetação original era de cerrado e foi substituída na área explorada para cultivo de eucalipto, o clima é característico com duas estações bem definidas, sendo uma quente e chuvosa e outra seca e de temperaturas mais amenas, a pluviosidade média está entre 1000 e 1300 mm/ano.



Tipo de Uso	Especificação	Área (há)
Produtos vegetais	Culturas de eucalipto	18,000
Área de Preservação	Reserva Legal	288,580
Outros	Cerrado	1583,190
Área de Preservação	APP	111,720
ÁREA TOTAL		2001,490

8 – INDICAÇÃO DO MÉTODOS UTILIZADO(S), COM JUSTIFICATIVA DA ESCOLHA

Foi utilizado o consagrado método comparativo direto de dados de mercado para valor da terra nua, que segundo a NBR 14.653, em sua parte 1, item 8.2.1: *“Identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”*.

Quanto ao tratamento técnico aplicado neste trabalho, utilizamos o processo científico, o qual permite com maior isenção de subjetividade atingir o valor mais provável de mercado do imóvel. Segundo a NBR 14.653-2, item 8.2.1.4.1: *“Tratamento científico: tratamento de evidências empíricas pelo uso de metodologia científica que leve à indução de modelo validado para o comportamento do mercado”*.

“Deve-se levar em conta que qualquer modelo é uma representação simplificada do mercado, uma vez que não considera todas as suas informações. Por isso, precisam ser tomados cuidados científicos na sua elaboração, desde a preparação da pesquisa e o trabalho de campo, até o exame final dos resultados.”

Normas NBR 14653-1 e NBR 14653-3 da ABNT: *“Identifica o valor do bem, com base na capitalização presente da sua renda líquida prevista, considerando-se cenários viáveis”*.

9 – PESQUISA DE VALORES

O Banco de dados e a identificação das variáveis estão em anexo.

10 – MEMÓRIA DE CÁLCULO DO TRATAMENTO UTILIZADO

- Para o método comparativo direto de dados de mercado: Em anexo.
 - Para negócios ofertados foram deduzidos 10% do valor
 - Para o banco de dados utilizou-se o valor presente (valor unitário)
 O programa utilizado foi TS sisreg
- Para o método da capitalização da renda foi calculado o valor presente líquido da cultura do eucalipto, considerando uma taxa de risco de 10 %, taxa mensal de 0,5% e ainda um período de 7 ciclos conforme Anexo

11 – DIAGNÓSTICO DE MERCADO

O mercado encontra-se em alta, devido a grande procura por terras principalmente pelo bom momento que esta passando a agricultura, com altos preços das commodities agrícolas. A região onde se localiza a propriedade está valorizada, pois é uma região com grande infra-estrutura produtiva em plena expansão além de ter alto índice pluviométrico e regularidade das chuvas.

12 – ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

*Em anexo



Proplanta

13 - RESUMO DA AVALIAÇÃO

- Valor de terra bruta----- R\$ 13.944.200,70
- Valor da cultura-----R\$ 16.739,19
- **VALOR TOTAL-----R\$ 13.960.939,89**

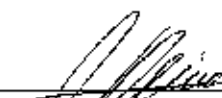
Conforme estudo efetuado junto ao mercado imobiliário, o valor do imóvel assume, nesta data o montante de: R\$ 13.960.939,89 (treze milhões, novecentos e sessenta mil, novecentos e trinta e nove reais e oitenta e nove centavos).

Quanto ao grau de fundamentação atingimos 83 pontos, tendo esta consultoria enquadrado a avaliação no Grau III, e quanto a precisão atingimos grau III

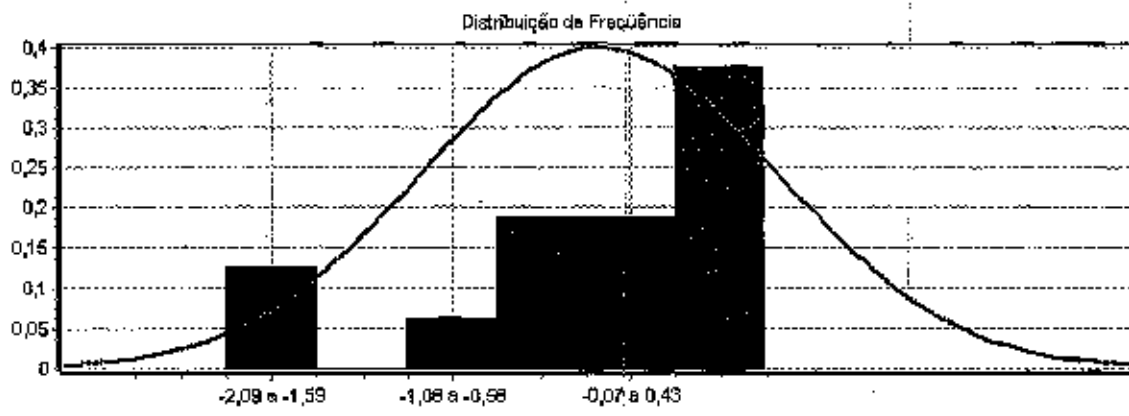
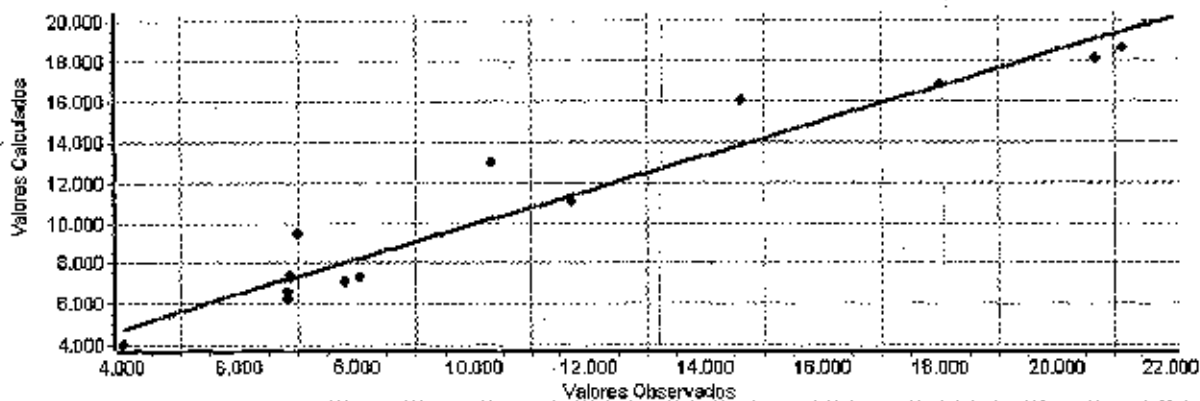
- Valor mínimo: R\$ 12.395.614,59
- Valor máximo: R\$ 15.724.192,53

Data de Vistoria: 01/09/2017

Barriciras-BA, 28 de Setembro de 2017.


 Eng. Agr. José Olinto Giongo
 CREA-BA 24.921

Avaliação



Relatório Completo



MODELO: MODELO0

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS

Total da Amostra	: 16
Utilizados	: 16
Outlier	: 1

VARIÁVEIS

Total	: 4
Utilizadas	: 4
Grau Liberdade	: 12

MODELO LINEAR DE REGRESSÃO – Escala da Variável Dependente: ln(y)

COEFICIENTES

Correlação	: 0,96310
Determinação	: 0,92756
Ajustado	: 0,90945

VARIAÇÃO

Total	: 3,41480
Residual	: 0,24737
Desvio Padrão	: 0,14358

F-SNEDECOR

F-Calculado	: 51,21684
Significância	: < 0,01000

D-WATSON

D-Calculado	: 1,42372
Resultado Teste	: Região não conclusiva 98%

NORMALIDADE

Intervalo Classe	% Padrão	% Modelo
-1 a 1	68	87
-1,64 a +1,64	90	93
-1,96 a +1,96	95	93

MODELO UTILIZADO NA ESTIMATIVA DE VALOR (Moda)

$$Y = 130567,900241 * X_1^{-0,103017} * X_2^{0,095856} * X_3^{-1,749037}$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

AMOSTRA

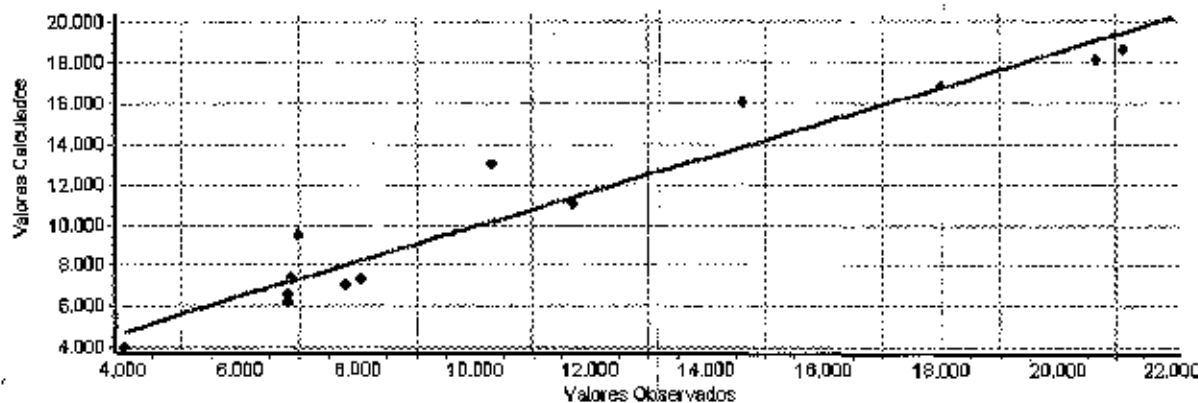
Média	: 10273,94
Varição Total	: 439152853,96
Variância	: 27447053,37
Desvio Padrão	: 5238,99

MODELO

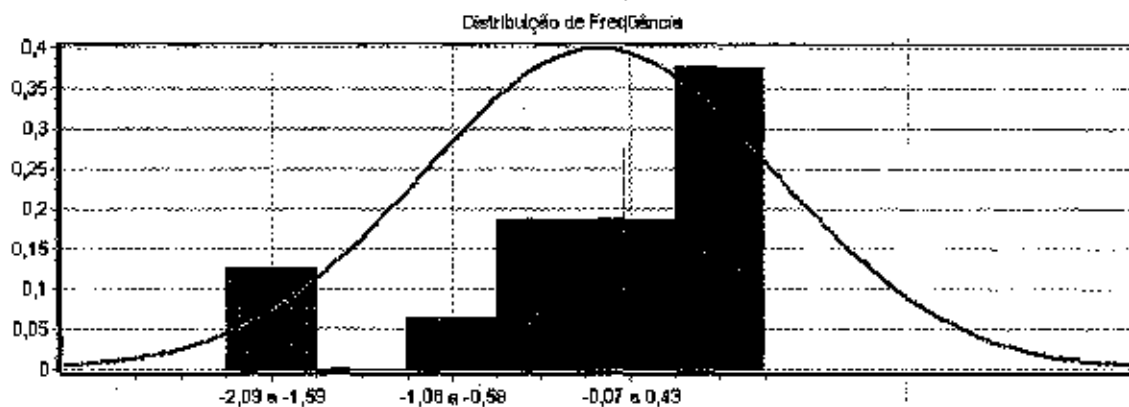
Coefic. Aderência	: 0,92473
Varição Residual	: 33054145,25
Variância	: 2754512,10
Desvio Padrão	: 1659,67



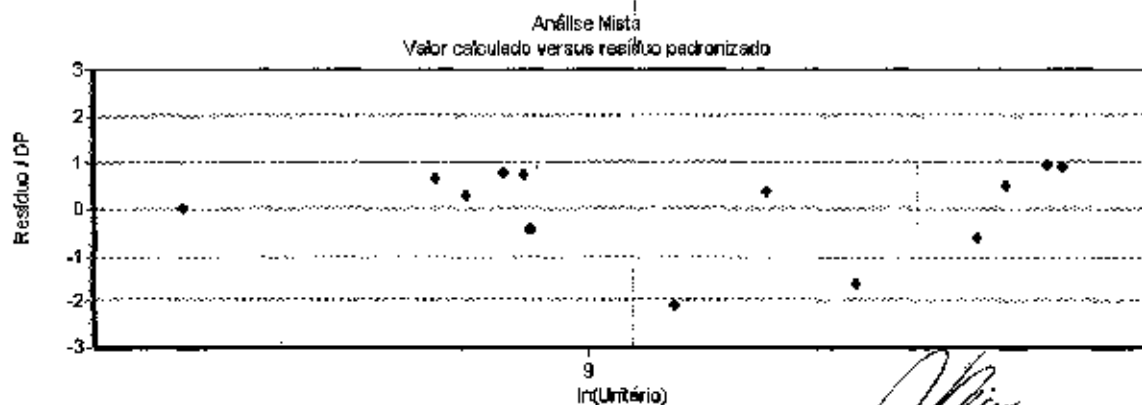
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados

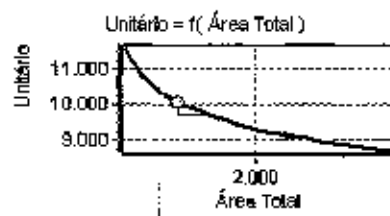




DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

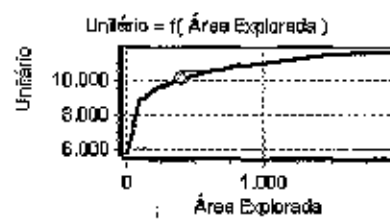
X₁ Área Total

Área Total do imóvel avaliado, em hectares
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 250,00 a 4000,00
 Impacto esperado na dependente: Negativo
 10% da amplitude na média: -3,32 % na estimativa



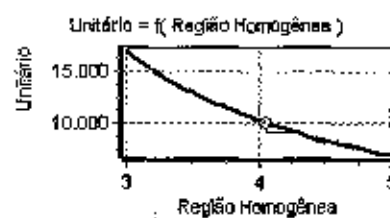
X₂ Área Explorada

Área explorada, corrigida ou cultivada do imóvel avaliado, em hectares
 Tipo: Quantitativa
 Amplitude: 1 a 2050,00
 Impacto esperado na dependente: Positivo
 10% da amplitude na média: 4,03 % na estimativa



X₃ Região Homogênea

Região na qual o imóvel avaliado está localizado, é classificado em Região Homogênea 3,4,5
 Tipo: Código Alocado
 Amplitude: 3,00 a 5,00
 Impacto esperado na dependente: Negativo
 10% da amplitude na média: -8,06 % na estimativa
 Micronumerosidade: atendida.



Y Unitário

Valor unitário do imóvel em R\$/ha
 Tipo: Dependente
 Amplitude: 4020,40 a 21160,00

Micronumerosidade para o modelo: atendida.

PARÂMETROS DE ANÁLISE DAS VARIÁVEIS INDEPENDENTES

VARIÁVEL	Escala Linear	T-Student Calculado	Significância (Soma das Caudas)	Determ. Ajustado (Padrão = 0,90945)
X ₁ Área Total	ln(x)	-1,58141	13,98	0,89899
X ₂ Área Explorada	ln(x)	6,49870	0,01	0,62224
X ₃ Região Homogênea	ln(x)	-7,52747	0,01	0,52173



MATRIZ DE CORRELAÇÃO ENTRE VARIÁVEIS (Valores em percentual)

- MATRIZ SUPERIOR – PARCIAIS
- MATRIZ INFERIOR – ISOLADAS

Variável	Forma Linear	Área Total	Área Explorada	Região Homogênea	Unitário
X ₁	ln(x)		49	63	42
X ₂	ln(x)	38		80	66
X ₃	ln(x)	-68	-26		91
Y	ln(y)	58	68	-82	

Correlações entre variáveis

	Isoladas	Parciais
Área Total		
• Área Explorada	38	49
• Região Homogênea	-68	63
• Unitário	58	42
Área Explorada		
• Região Homogênea	-26	80
• Unitário	68	88
Região Homogênea		
• Unitário	-82	91



Data de referência:

27/09/2017 17:54:14

Informações complementares:

Identificador: S000001

Endereço:

Complemento:

Município: UF:

Dados do Imóvel Avaliado:

- Área Total 2.001,49
- Área Explorada 18,00
- Região Homogênea 4,00

Valores da Moda para 80 % de confiança

- Unitário Médio: 6.966,91
- Unitário Mínimo: 6.184,83
- Unitário Máximo: 7.847,88

Precisão: Grau III

Moda:

Unitário = 130567,9 *Área Total ^ -0,10301717*Área Explorada ^ 0,095855728 *Região Homogênea ^ -1,7490373



Data de referência:

27/09/2017 17:53:45

Informações complementares:

- Número de variáveis: 4
- Número de variáveis consideradas: 4
- Número de dados: 16
- Número de dados considerados: 16

Resultados Estatísticos:

Linear

- Coeficiente de correlação: 0,963098
- Coeficiente de determinação: 0,927558
- Coeficiente de determinação ajustado: 0,909448
- Fisher-Snedecor: 51,22
- Significância: 0,01

Não-Linear

- Coeficiente de determinação: 0,924732

Normalidade dos resíduos

- 87% dos resíduos situados entre -1 e +1 s
- 93% dos resíduos situados entre -1,64 e +1,64 s
- 93% dos resíduos situados entre -1,96 e +1,96 s

Outliers do Modelo: 1

Equação

Regressores	Equação	T-Observado	Significância	Crescimento Não-Linear
• Área Total	ln(x)	-1,58	13,98	-3,32 %
• Área Explorada	ln(x)	6,50	0,01	4,03 %
• Região Homogênea	ln(x)	-7,53	0,01	-8,06 %
• Unitário	ln(y)			

Moda:

Unitário = 130567,9 * Área Total ^ -0,10301717 * Área Explorada ^ 0,095855728 * Região Homogênea ^ -1,7490373



Avaliação



Endereço: Fazenda Buriti Gleba 04
Município: Correntina - BA

1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Área Total	2.001,49	Área Total Correspondente ao imóvel avaliado		250,00	4.000,00
Área Explorada	18,00	Área explorada, corrigida ou cultivada no imóvel avaliado		1,00	2.050,00
Região Homogênea	4,00	Região na qual se enquadra o imóvel, de acordo com tabela de terras		3,00	5,00
Unitário	6.966,91	Valor unitário do imóvel em R\$/ha		4.020,40	21.160,00

2. INTERVALOS DE VALORES PARA ESTIMATIVA

	Valor Mínimo	Valor Estimado	Valor Máximo	Desvio Mínimo	Desvio Máximo	Desvio Total
Confiança (80 %)	6.184,83	6.966,91	7.847,88	-11,23%	12,65%	23,87%
Predição (80%)	5.545,32	6.966,91	8.752,93	-20,40%	25,64%	46,04%
Campo de Arbitrio	5.921,87	6.966,91	8.011,95	-15,00%	15,00%	30,00%

3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	12.378.875,40	13.944.200,70	15.707.453,34
Predição (80%)	11.098.902,53	13.944.200,70	17.518.901,87
Campo de Arbitrio	11.852.563,59	13.944.200,70	16.035.837,81

4. VALOR UNITÁRIO ARBITRADO 6966,91

Justificativa:

5. VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 13.944.200,70 (treze milhões, novecentos e quarenta e quatro mil e duzentos reais com setenta centavos)

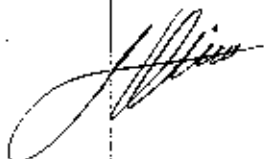
6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

Avaliação

Mínimo (R\$):	12.378.875,40
Arbitrado (R\$):	13.944.200,70
Máximo (R\$):	15.707.453,34

7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 23,87 %
Classificação para a estimativa: Grau III de Precisão



Dados



No	Endereço	Fonte	Área Total	Área Explorada	Região Homogênea	Unitário
1	Linha Triunfo	Takarashi	2000,00	50,00	3,00	10298,15
2	Estrada do café	Decisão do Rio Branco	1014,00	1014,00	3,00	21160,00
3	LEM	Santa Tereza	500,00	100,00	3,00	14600,40
4	São desiderio(Ba 462)	Sorriso	2500,00	2050,00	3,00	20700,00
5	LEM	Borá	4000,00	1575,00	3,00	18007,16
6	São desiderio	Perola V	300,00	1	4,00	6813,52
7	São desiderio	Perola VI	499,13	1	4,00	6813,52
8	São desiderio	Perola VII	500,35	1	4,00	6813,52
9	Baianopolis(C. Grande)	Maribu	900,00	150,00	4,00	7008,19
10	São Desiderio	Santo Antonio	350,00	280,00	4,00	11680,32
11	São Desiderio(Almas)	Agropecuária Paulista I	250,00	160,00	5,00	6877,00
12	São Desiderio(Almas)	Agropecuária Paulista II	250,00	160,00	5,00	6877,00
13	São Desiderio(Almas)	Agropecuária Paulista II	580,00	378,00	5,00	6877,00
14	Correntina	Bernardini	500,00	200,00	5,00	7786,88
15	Correntina	Barra II Amores	500,00	300,00	5,00	8050,00
16	Correntina	São Luis	800,00	1	5,00	4020,40

ANEXO - ORÇAMENTO PARA A CULTURA DO EUCALÍPTO - IMPLANTAÇÃO E ANO I

PLANTA 7 S.A EMPREENDIMENTOS RURAIS

IMPLANTAÇÃO		ÁREA (ha)		18	Espaçamento: 10 X 2		510,01	
ESPECIFICAÇÕES	UNIDADE	QUANT./ha	ÁREA	QUANT. TOT.	R\$ UNIF.	CUSTO/ha	CUSTO TOTAL	
SERVIÇOS								
GRADAGEM NIVELADORA	HM	0,50	18	9,00	R\$ 85,00	R\$ 42,50	R\$ 765,00	
GRADAGEM PESADA 16 x 32"	HM	1,00	18	18,00	R\$ 150,00	R\$ 150,00	R\$ 2.700,00	
SUBSOLAGEM	HM	0,50	18	9,00	R\$ 150,00	R\$ 75,00	R\$ 1.350,00	
ABERT. E MARCAÇÃO DE COVAS	HM	0,50	18	9,00	R\$ 150,00	R\$ 75,00	R\$ 1.350,00	
APLICAÇÃO DE HERBICIDA (2X)	HD	4,00	18	72,00	R\$ 50,00	R\$ 200,00	R\$ 3.600,00	
APLICAÇÃO DE FORMICIDA	HD	8,00	18	144,00	R\$ 50,00	R\$ 400,00	R\$ 7.200,00	
PLANTIO - REPLANTIO	HD	5,00	18	90,00	R\$ 50,00	R\$ 250,00	R\$ 4.500,00	
CAP.MANUAL / COROAMENTO (2X)	HD	3,00	18	54,00	R\$ 50,00	R\$ 150,00	R\$ 2.700,00	
DISTRIBUIÇÃO DO CALCÁRIO	HM	0,35	18	6,30	R\$ 50,00	R\$ 17,50	R\$ 815,00	
ADUBAÇÃO EM COBERTURA (2x)	HD	4,00	18	72,00	R\$ 50,00	R\$ 200,00	R\$ 3.600,00	
DISTRIBUIÇÃO DO FOSFATO	HM	0,35	18	6,30	R\$ 150,00	R\$ 52,50	R\$ 945,00	
IRRIGAÇÃO PÓS PLANTIO	HM	1,00	18	18,00	R\$ 150,00	R\$ 150,00	R\$ 2.700,00	
LIMPEZA DE ESTRADAS / ACERROS	HM	0,60	18	14,40	R\$ 150,00	R\$ 120,00	R\$ 2.160,00	
TOTAL SERVIÇOS						R\$ 1.862,50	R\$ 33.885,01	
INSUMOS								
MUDAS : 10m x 2m	MUDAS CLONAIS	Milheiro	0,50	18	9,00	R\$ 300,00	R\$ 150,00	R\$ 2.700,00
	MUDAS CLONAIS replante	Milheiro	0,05	18	0,90	R\$ 300,00	R\$ 15,00	R\$ 270,00
	FRETE MUDAS		0,50	18	9,00	R\$ 20,00	R\$ 10,00	R\$ 180,00
ADUBAÇÃO:	20-00-20+10% boro	t	0,50	18	5,40	R\$ 1.200,00	R\$ 360,00	R\$ 6.480,00
	Fosfato reativo	t	0,30	18	5,40	R\$ 740,00	R\$ 222,00	R\$ 3.996,00
FORMICIDA / CUPINICIC K-OTHRINE		kg	4,00	18	72,00	R\$ 21,00	R\$ 84,00	R\$ 1.512,00
	MIREX	kg	6,00	18	108,00	R\$ 12,00	R\$ 72,00	R\$ 1.296,00
						R\$ -	R\$ -	R\$ -
Herbicida	Fordor 750 WG	kg	0,15	18	2,70	R\$ 1.200,00	R\$ 180,00	R\$ 3.240,00
TOTAL DE INSUMOS						R\$ 1.093,00	R\$ 19.674,00	
TOTAL GERAL						R\$ 2.975,50	R\$ 53.559,01	
Orçamento / ha:							R\$ 2.975,50	
Produtividade Madeira (m3 / ha):							-	
Produção Total (m3):							-	
Valor Unitário (R\$ / m3):							0,00	
Receita Total:							R\$ -	
Saldo Líquido(há):							R\$ (2.975,50)	

Resp. Técnico:

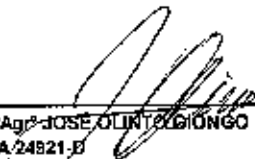
Resp. José Olinho Gleuga.
CREA-BA 24.921

PLANTA 7 S.A EMPREENDIMENTOS RURAIS

PROPLANTA - Planejamento e Assistência Técnica Agropecuária do Oeste Baiano S/C Ltda.
 - Centro - Barreiras - BA Fone: 677 - 611 4177

ORÇAMENTO ANALÍTICO PARA A CULTURA DO EUCALIPTO - MANUTENÇÃO ANO II							
PLANTA 7 S.A EMPREENDIMENTOS RURAIS							
ESPECIFICAÇÕES	UNIDADE	Q./ha	ha	Q. TOTAL	V. UNIT.	CUSTO/ha	CUSTO TOTAL
SERVIÇOS							
PREVENÇÃO DE INCÊNDIO	HD	1,00	18	18,00	R\$ 50,00	R\$ 60,00	R\$ 900,00
APLICAÇÃO DE FORMICIDA	HD	2,00	18	36,00	R\$ 50,00	R\$ 100,00	R\$ 1.800,00
CAP.MANUAL / CDROMENTO (2X)	HD	2,00	18	36,00	R\$ 50,00	R\$ 100,00	R\$ 1.800,00
ADUBAÇÃO EM COBERTURA	HD	2,00	18	36,00	R\$ 50,00	R\$ 100,00	R\$ 1.800,00
LIMPEZA DE ESTRADAS / ACERROS	HM	1,50	18	27,00	R\$ 86,00	R\$ 127,50	R\$ 2.295,00
TOTAL SERVIÇOS							R\$ 6.595,00
INSUMOS							
ADUBO 20-00-20	T	0,25	18	4,50	R\$ 1.200,00	R\$ 300,00	R\$ 6.400,00
FORMICIDA: K-OTHRINE - PÓ	kg	2,00	18	36,00	R\$ 21,00	R\$ 42,00	R\$ 756,00
Tull Florestal	kg	0,05	18	0,90	R\$ 150,00	R\$ 7,50	R\$ 135,00
INSETICIDA SUMITHION (500)	L	0,45	18	8,10	R\$ 44,00	R\$ 10,80	R\$ 356,40
TOTAL INSUMOS							R\$ 6.647,40
TOTAL GERAL							R\$ 15.242,40
					Orçamento / ha:	R\$	846,80
					Produtividade Madeira (m3 / ha):		-
					Produção Total (m3):		-
					Valor Unitário (R\$ / m3):		0,00
					Receita Total:	R\$	-
					Saldo Líquido(há):	R\$	(846,80)
OBSERVAÇÃO:							
Resp. Técnico:				Proponente:			
EngºAgrº JOSE ALBERTO GIONGO CREA 24821-D				PLANTA 7 S.A EMPREENDIMENTOS RURAIS			

PROPLANTA - Planejamento e Assistência Técnica Agropecuária do Oeste Baiano S/C Ltda.
 - Centro - Barreiras - BA Fone: 077 - 611 4177

ORÇAMENTO ANALÍTICO PARA A CULTURA DO EUCALIPTO - MANUTENÇÃO ANO III, IV, V E VI										
PLANTA 7 S.A EMPREENDIMENTOS RURAIS										
ESPECIFICAÇÕES	UNIDADE	Q./ha	ha	Q. TOTAL	V. UNIT.	CUSTO/ha	CUSTO TOTAL			
SERVIÇOS										
PREVENÇÃO DE INCÊNDIO	HD	3,00	18	54,00	R\$ 50,00	R\$ 150,00	R\$	2.700,00		
APLICAÇÃO DE FORMICIDA	HD	0,50	18	9,00	R\$ 50,00	R\$ 25,00	R\$	450,00		
CAP.MANUAL / COROAMENTO (2X)	HD	-	18	-	R\$ 50,00	R\$ -	R\$	-		
ADUBAÇÃO EM COBERTURA	HD	-	18	-	R\$ 50,00	R\$ -	R\$	-		
LIMPEZA DE ESTRADAS / ACERROS	HM	1,50	18	27,00	R\$ 85,00	R\$ 127,50	R\$	2.295,00		
TOTAL SERVIÇOS							R\$	5.445,00		
INSUMOS										
ADUBO 20-00-20	T	0,15	18	2,70	R\$ 1.200,00	R\$ 180,00	R\$	3.240,00		
FORMICIDA : K-DTHRINE - PÓ	kg	2,00	18	36,00	R\$ 21,00	R\$ 42,00	R\$	756,00		
Tuit Florestal	kg	0,05	18	0,90	R\$ 150,00	R\$ 7,50	R\$	135,00		
INSETICIDA SUMITHION (500)	L	0,45	18	8,10	R\$ 44,00	R\$ 18,80	R\$	356,40		
TOTAL INSUMOS							R\$	4.487,40		
TOTAL GERAL							R\$	9.932,40		
							Orçamento / ha:	R\$	551,80	
							Produtividade Madeira (m3 / ha):		-	
							Produção Total (m3):		-	
							Valor Unitário (R\$ / m3):		0,00	
							Receita Total:	R\$	-	
							Saldo Líquido(há):	R\$	(551,80)	
OBSERVAÇÃO:										
Resp. Técnico: 					Proponente: PLANTA 7 S.A EMPREENDIMENTOS RURAIS					
Eng. Agr. JOSE OLINTO GILSONO CREA 24821-D										

ANEXO - ORÇAMENTO PARA A CULTURA DO EUCALIPTO - ANO VII

PLANTA 7 S.A EMPREENDIMENTOS RURAIS

Ano III

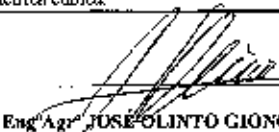
ÁREA ha: 18

ESPECIFICAÇÕES	UNIDADE	QUANT./ha	ÁREA	QUANT. TOT.	R\$ UNIT.	CUSTO/m	CUSTO TOTAL
SERVIÇOS							
Prevenção de incêndio	D/H	1,00	18	18,00	R\$ 50,00	R\$ 50,00	R\$ 900,00
Mão de Obra p/colocação da lenha	D/H	-	18	-	R\$ 50,00	R\$ -	R\$ -
Mão de obra para CORTE	D/H	5,00	18	90,00	R\$ 90,00	R\$ 450,00	R\$ 8.100,00
Mão de obra para CARREGAMENTO	D/H	25,00	18	450,00	R\$ 50,00	R\$ 1.250,00	R\$ 22.500,00
Custo de transporte Da lenha	frete	1,00	18	18,00	R\$ 600,00	R\$ 600,00	R\$ 10.800,00
TOTAL SERVIÇOS							R\$ 42.300,00
	0	-	-	-	R\$ -	R\$ -	R\$ -
TOTAL GERAL							R\$ 42.300,00

ANÁLISE ECONÔMICA

Orçamento Total:	Orçamento / ha:	R\$ 2.350,00
	Produtividade LENHA (ST / ha):	300
	Produção Total (ST)::	5.400
	Valor Unitário (R\$ / ST):	60,00
	Receita Total (R\$)	R\$ 324.000,00
	Receita Líquida (R\$)	R\$ 281.700,00

* m.d.c = Medida densimétrica cúbica.

Resp. Técnico:  Eng. Agr. JOSÉ CLINTO GIONGO	PLANTA 7 S.A EMPREENDIMENTOS RURAIS
---	-------------------------------------



ANEXO - FLUXO DE CAIXA

DISCRIMINAÇÃO	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7
GERAÇÃO DE RECURSOS							
Receitas Operacionais	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	RS -	R\$ -	R\$ 324.000,00
Custos operacionais	R\$ 53.559,00	R\$ 15.242,40	R\$ 9.932,40	R\$ 9.932,40	R\$ 9.932,40	R\$ 9.932,40	R\$ 42.300,00
Resultado Operacional	R\$ (53.559,00)	R\$ (14.327,86)	R\$ (8.740,51)	R\$ (8.144,57)	R\$ (7.548,62)	R\$ (7.548,62)	R\$ 214.092,00
FONTE							
Resultado Operacional	R\$ (53.559,00)	R\$ (14.327,86)	R\$ (8.740,51)	R\$ (8.144,57)	R\$ (7.548,62)	R\$ (7.548,62)	R\$ 214.092,00
Saldo de Caixa Acumulado	R\$ (46.972,29)	R\$ (46.972,29)	R\$ (65.580,46)	R\$ (80.148,98)	R\$ (94.286,63)	R\$ (107.993,41)	R\$ (121.700,20)
Financiamentos p/ custeio	R\$ 53.559,00	R\$ 53.559,00	R\$ 53.559,00	R\$ 53.559,00	R\$ 53.559,00	R\$ 53.559,00	R\$ 53.559,00
Outros (especificar)							
Total das Fontes	R\$ -	R\$ (7.741,14)	R\$ (20.761,97)	R\$ (34.734,55)	R\$ (48.276,25)	R\$ (61.983,04)	R\$ 146.960,80
USOS							
Custeio (Custos diretos*)	R\$ 53.559,00	R\$ 53.559,00	R\$ 53.559,00	R\$ 53.559,00	R\$ 53.559,00	R\$ 53.559,00	R\$ 53.559,00
Juros Custeios(7%)	R\$ 3.749,13	R\$ 3.749,13	R\$ 3.749,13	R\$ 3.749,13	R\$ 3.749,13	R\$ 3.749,13	R\$ 3.749,13
Custos indiretos (1)	R\$ (14.835,84)	R\$ (3.968,82)	R\$ (2.421,12)	R\$ (2.256,05)	R\$ (2.090,97)	R\$ (2.090,97)	R\$ 58.303,48
Custo da terra nua (2)	R\$ 3.600,00	R\$ 3.600,00	R\$ 3.600,00	R\$ 3.600,00	R\$ 3.600,00	R\$ 3.600,00	R\$ 3.600,00
Impostos (3)	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 8.100,00
Administração	R\$ 900,00	R\$ 900,00	R\$ 900,00	R\$ 900,00	R\$ 900,00	R\$ 900,00	R\$ 900,00
Outros (especificar)							
Total dos Usos	R\$ 46.972,29	R\$ 57.839,31	R\$ 69.387,01	R\$ 69.562,08	R\$ 69.717,16	R\$ 69.717,16	R\$ 129.211,61
SALDO DE CAIXA DO EXERCÍCIO	R\$ (46.972,29)	R\$ (18.608,17)	R\$ (14.568,52)	R\$ (14.137,65)	R\$ (13.706,79)	R\$ (13.706,79)	R\$ 136.438,38
SALDO DE CAIXA ACUMULADO	R\$ (46.972,29)	R\$ (65.580,46)	R\$ (80.148,98)	R\$ (94.286,53)	R\$ (107.993,41)	R\$ (121.700,20)	R\$ 16.739,19

1 - Despesas administrativas gerais, manutenção de máquinas, implementos e benfeitorias, mão de obra exclusiva custeio e manutenção familiar

2 - Custo da terra nua dividida pela vida útil da lavoura

3 - Para Impostos e outras taxas consideramos 2,5% sobre a receita bruta (Funrural 2,2% + ITR e out's tax.0,3%)

* Custeio em anexo



Para determinação da pontuação, os valores na horizontal não são cumulativos

Item	Especificações das Avaliações de Imóveis Rurais	Condição	pt	Condição	pt	Condição	pt	NOTAS OBTIDAS
1	Número de dados de mercado, efetivamente utilizados	>_3(k+1) e no mínimo 5	18	>_5	9			18
2	Qualidade dos dados colhidos no mercado de mesma exploração conforme em 5.1.2	todos	15	maioria	7	minoría ou ausência	0	7
3	Viés dos dados de mercado por angusteiho de avaliações	todos	10	maioria	6	minoría ou ausência	0	6
4	Critério adotado para avaliar construções e instalações	custo de recolção por planilha específica	5	custo de recolção por cabeirno de preços	3	como variável, conforme anexo A	3	3
5	Critério adotado para avaliar produções vegetais	conforme em 10.3	5	por caderno de preços	3	como variável, conforme anexo A	3	5
6	Apresentação do laudo, conforme seção 11	completo	16	singleificado	1			16
7	Utilização do método comparativo direto de dados de mercado	tratamento científico, conforme em 7.7.3 e anexo A	15	tratamentos por fatores, conforme em 7.7.2 e anexo B	12	outros tratamentos	2	15
8	Identificação dos dados amostrais	fotográfico	2					
8	Documentação do avaliando, que permita sua identificação e localização	coordenadas geodésicas ou geográficas	2	roteiro de acesso ou croqui de localização	1			1
9	Documentação do imóvel avaliado apresentada pelo contratante referente a	coordenadas geodésicas ou geográficas certidão domínial atualizada	4	croqui de localização	2			4
10		levantamento topográfico planimétrico de acordo com as normas	2	levantamento topográfico planimétrico	2			2
TOTAL							83	

Tabela 1 – Classificação dos laudos de avaliação quanto à fundamentação

GRAU	
I	II
12	26
35	70
	100



Proplanta

CROQUI DO IMOVÉL -

Proprietário.: PLANTA 7 S.A EMPREENDIMENTOS RURAIS

Propriedades: FAZENDA BURITI GLEBA 04 (Matrícula 3870)

Roteiro: De Correntina Ba sentido BR 020, por 105 km entrar a direita ate a Fazenda

Data: 28/09/2017

Coordenada:

lat: -13,581508° lon: -45,511288°



Proplanta S/C Ltda

ng. Agº José Olimo Giongo

RN 050272556-7

Fotos do Imóvel



 **Proplanta S/C Ltda**
Jose Olinto Giongo
eng. Agr. José Olinto Giongo
RN 050272556-7