

AVALIAÇÃO PATRIMONIAL

PLANTA 7 S.A EMPREENDIMENTOS RURAIS

IMÓVEL AVALIADO:

Doc. 10 - FAZENDA BURITI GLEBA 12 (Matrícula 3878)



Proplanta S/C Ltda

Eng. Agr. José Olinto 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- Descrição das construções e equipamentos
- 4- Tabela de Ross-heidecke
- 5- Tabela CUB-Bahia
- 6- Tabela- Formação de Pastagem
- 7- Tabela de Fundamentação
- 8- Croqui
- 9- Ilustrações Fotográficas



1 – AVALIADOR:

EMPRESA: A Proplanta S/C LTDA, através do profissional Eng^oAgr^o 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 Bens 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 12 e tem área total de 2029,07 há, onde 1770,00 há são explorados com pastagem 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 pastagem, 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)
Área de Preservação	Reserva legal	259,070
Área de Pastagem	Pastagem	1770,000
ÁREA TOTAL		2029,070

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.”

Para avaliação das benfeitorias foi utilizado o método da Quantificação do Custo, como definido pelas Normas NBR 14653-1 e NBR 14653-3 da ABNT: *“O valor do bem resulta de orçamento sumário ou detalhado ou da composição do custo de outros, idênticos aos que são objetos da avaliação ou equivalentes, seguido de cálculos de depreciação técnica”*

Para avaliação da cultura perene foi utilizado o método da capitalização da renda, como definido pelas 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.

O custo unitário básico (CUB) utilizado é referente ao CUB-Bahia Julho 2017 (Em anexo)

10 – MEMÓRIA DE CÁLCULO DO TRATAMENTO UTILIZADO

Para o método da quantificação dos custos a memória de cálculos conforme a seguir:

- Coeficiente de depreciação (fator) = F
- Índice tabela Ross-Heidecke = it (em função da idade em % de vida e estado de conservação)
- Custo de reprodução = Vn
- Custo de reedição = Vu

$$F = \frac{100 - it}{100}$$

$$Vu = Vn \times F$$

- 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 Valor da Formação de pastagem foi utilizado tabela específica para formação de lavoura, com depreciação.

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

13 – RESUMO DA AVALIAÇÃO

- Valor da terra nua-----R\$ 21.914.747,34
- Valor da formação de pastagem-----R\$ 1.075.051,98
- Valor das Benfeitorias e instalações-----R\$ 638.632,10
- VALOR TOTAL-----R\$ 23.628.431,42

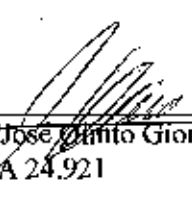
Conforme estudo efetuado junto ao mercado imobiliário, o valor do imóvel assume, nesta data o montante de: R\$ 23.628.431,42 (Vinte três milhões, seiscentos e vinte e oito mil, quatrocentos e trinta e um reais e quarenta e dois centavos).

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

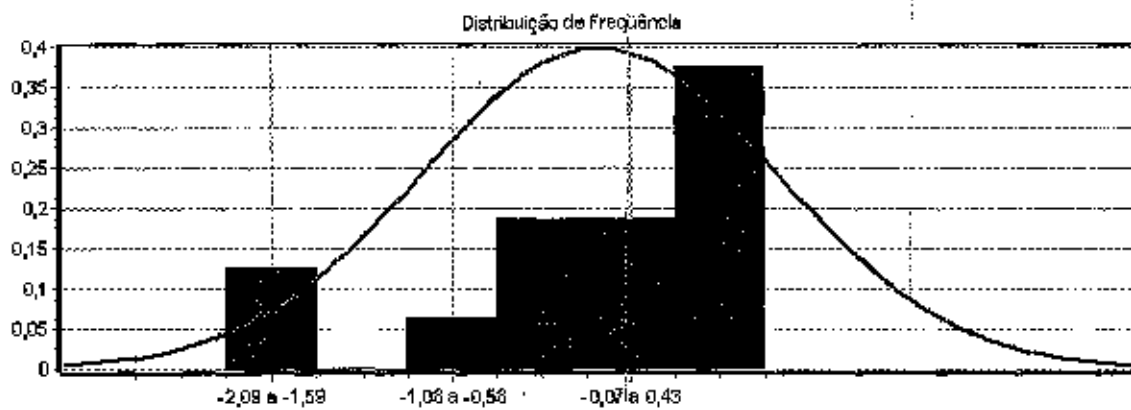
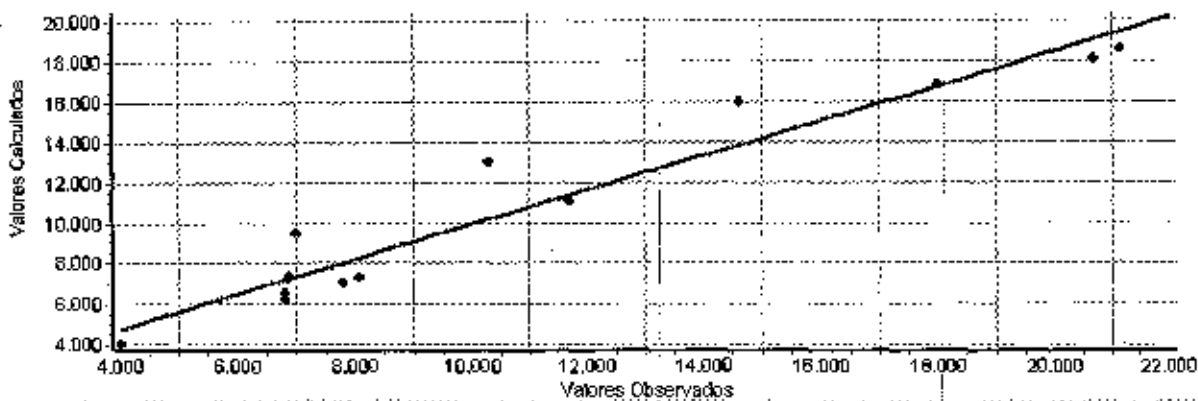
- Valor mínimo: R\$ 21.294.534,23
- Valor máximo: R\$ 26.240.534,39

Data de Vistoria: 01/09/2017

Barreiras-BA, 28 de Setembro de 2017.


 Engº Agrº José Cláudio Giongo
 CREA-BA 24.921

Avaliação



Relatório Completo



MODELO: MODELO0

CARACTERÍSTICAS DA AMOSTRA

DADOS		VARIÁVEIS	
Total da Amostra	: 16	Total	: 4
Utilizados	: 16	Utilizadas	: 4
Outlier	: 1	Grau Liberdade	: 12

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

COEFICIENTES		VARIACÃO	
Correlação	: 0,96310	Total	: 3,41480
Determinação	: 0,92756	Residual	: 0,24737
Ajustado	: 0,90945	Desvio Padrão	: 0,14358

F-SNEDECOR		D-WATSON	
F-Calculado	: 51,21684	D-Calculado	: 1,42372
Significância	: < 0,01000	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)

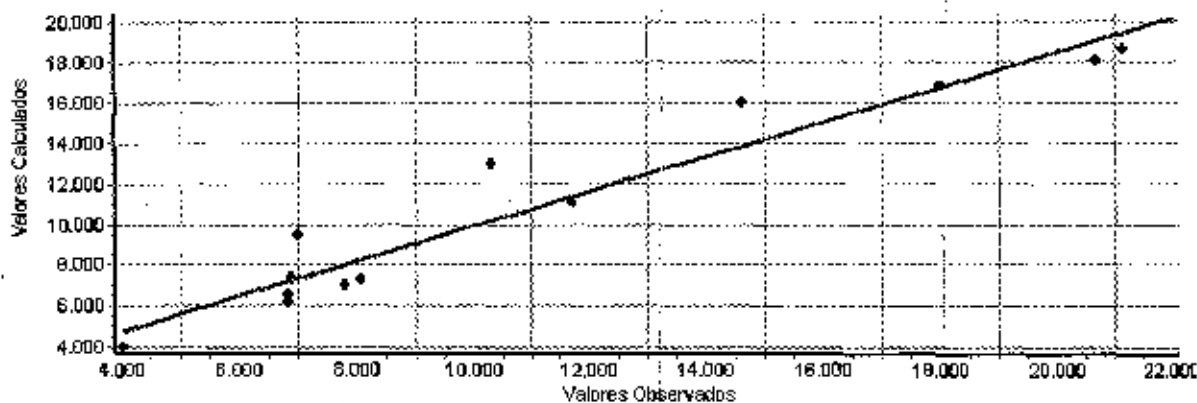
$$Y = 130567,900241 * X_1^{-0,103017} * X_2^{0,095856} * X_3^{-1,749037}$$

MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES

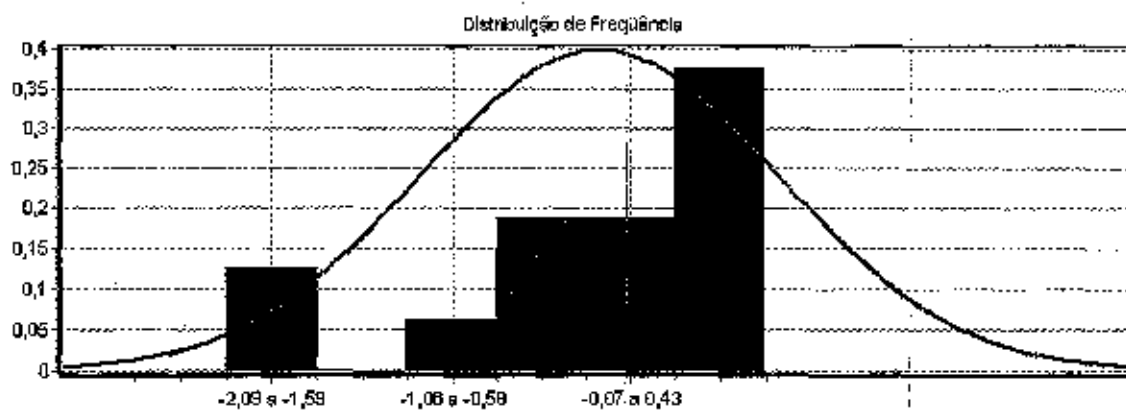
AMOSTRA		MODELO	
Média	: 10273,94	Coefic. Aderência	: 0,92473
Variação Total	: 439152853,96	Variação Residual	: 33054145,25
Variância	: 27447053,37	Variância	: 2754512,10
Desvio Padrão	: 5238,99	Desvio Padrão	: 1658,67



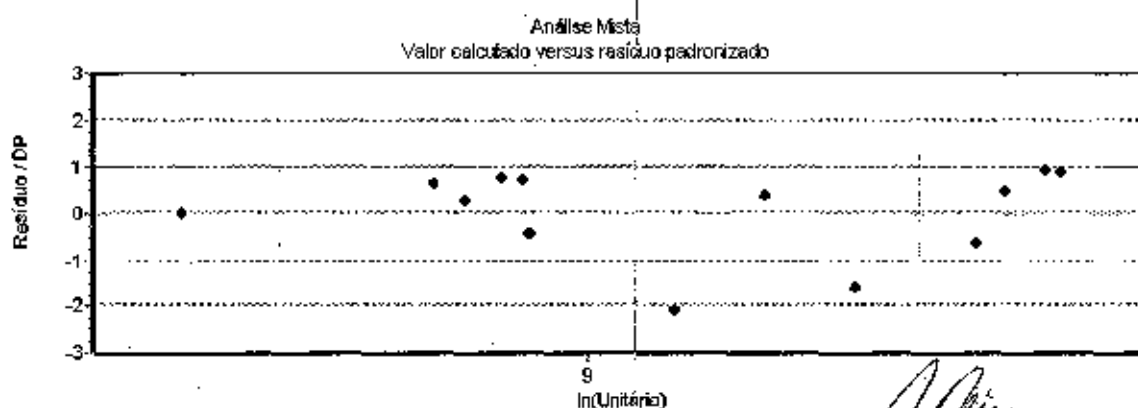
GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)



Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão



Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados

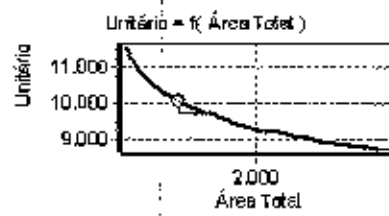




DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS

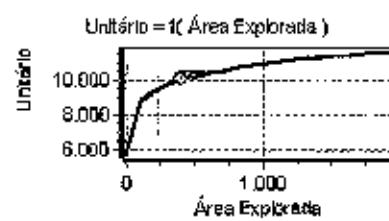
X₁ Área Total

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	0,53173



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	88
X ₃	ln(x)	-68	-26		91
Y	ln(y)	58	68	-82	

<u>Correlações entre variáveis</u>	<u>Isoladas</u>	<u>Parciais</u>
<u>Área Total</u>		
• Área Explorada	38	49
• Região Homogênea	-68	63
• Unitário	58	42
<u>Área Explorada</u>		
• Região Homogênea	-26	80
• Unitário	68	88
<u>Região Homogênea</u>		
• Unitário	-82	91



Data de referência:

28/09/2017 09:15:30

Informações complementares:

Identificador: S000001

Endereço:

Complemento:

Município: UF:

Dados do imóvel avaliado:

- Área Total 2.029,07
- Área Explorada 1.770,00
- Região Homogênea 4,00

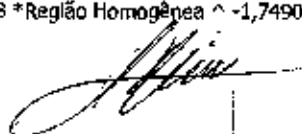
Valores da Moda para 80 % de confiança

- Unitário Médio: 10.800,39
- Unitário Mínimo: 9.650,16
- Unitário Máximo: 12.087,73

Precisão: Grau III

Moda:

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



Data de referência:

28/09/2017 09:15:12

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 12
Município: Correntina - BA**

1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Área Total	2.029,07	Área Total Correspondente ao imóvel avaliado		250,00	4.000,00
Área Explorada	1.770,00	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	10.800,39	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 %)	9.650,16	10.800,39	12.087,73	-10,65%	11,92%	22,57%
Predição (80%)	8.625,05	10.800,39	13.524,38	-20,14%	25,22%	45,36%
Campo de Arbitrio	9.180,33	10.800,39	12.420,45	-15,00%	15,00%	30,00%

3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	19.580.850,15	21.914.747,34	24.526.850,31
Predição (80%)	17.500.830,20	21.914.747,34	27.441.913,73
Campo de Arbitrio	18.627.532,19	21.914.747,34	25.201.962,48

4. VALOR UNITÁRIO ARBITRADO 10800,39

Justificativa:

5. VALOR DE AVALIAÇÃO

R\$ 21.914.747,34 (vinte e um milhões, novecentos e quatorze mil, setecentos e quarenta e sete reais com trinta e quatro centavos)

6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO

Avaliação

Mínimo (R\$): 19.580.850,15
Arbitrado (R\$): 21.914.747,34
Máximo (R\$): 24.526.850,31

7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO

Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 22,57 %
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)	Agropecuaria Paulista I	250,00	160,00	5,00	6877,00
12	São Desiderio(Almas)	Agropecuaria Paulista II	250,00	160,00	5,00	6877,00
13	São Desiderio(Almas)	Agropecuaria 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 3

Descrição	Qtd	Medidas (metros)	Ar	R\$/Ar/Unid	Estado de conservação	Custo de reprodução	Fator de depreciação	Custo de aquisição
Casa da balança, com estrutura de alvenaria, laje, cobertura de amianto, pintura látex, piso queimado	1	2,5 x 3,5	8,75	729,65	Bom	R\$ 6.384,44	0,75	R\$ 4.788,33
Casa de funcionário em madeira de aglomerado PV, pintura látex, cobertura amianto e piso queimado	1	3 x 5	15	250	Ruim	R\$ 3.750,00	0,65	R\$ 2.437,50
Depósito, com estrutura de alvenaria, cobertura de amianto, piso queimado	1	1,5 x 2	3	729,65	Bom	R\$ 2.188,95	0,75	R\$ 1.641,71
Casa de telefone com estrutura de alvenaria, cobertura de amianto, piso queimado	1	2,5 x 2,5	6,25	729,65	Bom	R\$ 4.560,31	0,75	R\$ 3.420,23
Casa de funcionário em madeira de aglomerado PV, forro de madeira, pintura látex, cobertura amianto e piso queimado	1	5 x 10	50	250	Ruim	R\$ 12.500,00	0,65	R\$ 8.125,00
Depósito estrutura de alvenaria, cobertura de amianto, piso queimado e pintura latex	1	3 x 4	12	729,65	Bom	R\$ 8.755,80	0,75	R\$ 6.566,85
Refeitório em madeira de aglomerado PV, forro de madeira, pintura látex, cobertura amianto e piso queimado	1	5 x 10	50	250	Ruim	R\$ 12.500,00	0,65	R\$ 8.125,00
lavanderia com estrutura de alvenaria, cobertura de amianto, piso queimado e pintura latex	1	3 x 4	12	729,65	Bom	R\$ 8.755,80	0,75	R\$ 6.566,85
Banheiro em madeira de aglomerado PV, forro de madeira, pintura látex, cobertura amianto e piso queimado	1	3,5 x 3,5	12,25	250	Ruim	R\$ 3.062,50	0,65	R\$ 1.990,63
Alojamento em madeira de aglomerado PV, forro de madeira, pintura látex, cobertura amianto e piso queimado, com 8 quartos e banheiro em anexo	1	16 x 9	144	250	Ruim	R\$ 36.000,00	0,65	R\$ 23.400,00
Alojamento em madeira de aglomerado PV, forro de madeira, pintura látex, cobertura amianto e piso queimado, com 12 quartos, banheiro em anexo e lavanderia em anexo	1	20 x 9	180	250	Ruim	R\$ 45.000,00	0,65	R\$ 29.250,00
Galpão de máquinas, com uma lateral fechada em alvenaria, piso de concreto, pé direito de 6 metros, com oficina e banheiro em anexo, cobertura metálica	1	42 x 18	756	400	Bom	R\$ 302.400,00	0,75	R\$ 226.800,00
Casa de bomba em alvenaria, com cobertura de amianto	3	2 x 2	4	400	Bom	R\$ 4.800,00	0,75	R\$ 3.600,00
Depósito da carvoaria, com estrutura de alvenaria e cobertura de amianto	1	3 x 6	18	400	Bom	R\$ 7.200,00	0,75	R\$ 5.400,00
		x	D			R\$ -		R\$ -
CUSTO TOTAL DAS BENFEITORIAS								R\$ 332.112,10





Descrição	Qtd	Vida útil	Idade	Estado de conservação	Custo de reprodução	Fator de depreciação	Custo de depreciação	
Balança rodoviária com capacidade para 60 toneladas, pesagem mecânica marca Chialvo	1	30	12	bom	R\$ 50.000,00	0,75	R\$ 37.500,00	
Poço artesiano com 90 metros de profundidade, revestido em PVC, com filtro e bomba	2	30	12	bom	R\$ 90.000,00	0,75	R\$ 67.500,00	
Caixa d'água com capacidade para armazenar 18 mil litros Tipo Taça	1	25	10	bom	R\$ 14.000,00	0,68	R\$ 9.520,00	
Rede trifásica, com 5 Km e transformador de 105 KVA	1	25	10	bom	R\$ 180.000,00	0,90	R\$ 162.000,00	
Cerca de arame liso, com estacas tratadas de eucalipto espaçadas de 6 em 6 metros e com 4 fios	8	20	10	bom	R\$ 40.000,00	0,75	R\$ 30.000,00	
CUSTO TOTAL DAS INSTALAÇÕES E EQUIPAMENTOS							R\$	R\$ 306.520,00

TABELA DE ROSS-HEIDECKE

Depreciação Física - Fator "K"

Idade em % de Vida	ESTADO DE CONSERVAÇÃO							
	a	b	c	d	e	f	g	h
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	33,90	53,10	75,40
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	42,20	58,30	78,20
22	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28	17,90	17,00	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30
38	26,20	26,20	28,10	32,20	39,60	50,70	65,00	81,70
40	28,80	28,80	29,90	33,80	41,00	51,90	65,90	82,10
42	29,80	29,80	31,60	35,50	42,50	53,10	66,70	82,60
44	31,70	31,70	33,40	37,20	44,00	54,40	67,60	83,10
46	33,60	33,60	35,20	38,90	45,60	55,60	68,50	83,50
48	35,50	35,50	37,10	40,70	47,20	56,90	69,40	84,00
50	37,50	37,50	39,10	42,60	48,80	58,20	70,40	84,50
52	39,50	39,50	41,90	44,00	50,50	59,60	71,30	85,00
54	41,60	41,60	43,00	46,30	52,10	61,00	72,30	85,50
56	43,70	43,70	45,10	48,20	53,90	62,40	73,30	86,00
58	45,80	45,80	47,20	50,20	55,60	63,80	74,30	86,60
60	48,80	48,80	49,30	52,20	57,40	65,30	75,30	87,10
62	50,20	50,20	51,50	54,20	59,20	66,70	75,40	87,70
64	52,50	52,50	53,70	56,30	61,10	61,30	77,50	88,20
66	54,80	54,80	55,90	58,40	63,00	69,80	78,60	88,80
68	57,10	57,10	58,20	60,60	64,90	71,40	79,70	89,40
70	59,50	59,50	60,50	62,80	66,80	72,90	80,80	90,80
72	62,20	61,90	62,90	65,00	68,80	74,60	81,90	90,60
74	64,40	64,40	65,30	67,30	70,80	76,20	83,10	91,20
76	66,90	66,90	67,70	69,60	72,90	77,90	84,30	91,80
78	69,40	69,40	72,70	71,90	74,90	89,60	85,50	92,40
80	72,00	72,00	72,70	74,30	77,10	81,30	86,70	93,10
82	74,60	74,60	75,30	76,70	79,20	83,00	88,00	93,70
84	77,30	77,30	77,80	79,10	81,40	84,80	89,20	94,40
86	80,00	80,00	80,50	81,60	83,60	86,60	90,50	95,00
88	82,70	82,70	83,20	84,10	85,80	88,50	91,80	95,70
90	85,50	85,50	85,90	86,70	88,10	90,30	93,10	96,40
92	88,30	83,30	88,60	89,30	90,40	92,70	94,50	97,10
94	91,20	91,20	91,40	91,90	92,80	94,10	95,80	97,80
96	94,10	94,10	94,20	94,60	95,10	96,00	97,20	98,50
98	97,00	97,00	97,10	97,30	97,60	98,00	98,00	99,80
100	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

- a) Novo
b) Entre novo e regular
c) Regular
d) Entre regular e reparos simples

- e) Reparos simples
f) Entre reparos simples e importantes
g) Reparos importantes
h) Entre reparos importantes e s/ valor





CUSTO UNITÁRIO BÁSICO - CONSTRUÇÃO CIVIL (CUB/m²) - MÊS DE JULHO DE 2017

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m²), calculados de acordo com a Lei Fed. nº. 4.591, de 16/12/64 e com a Norma Técnica NBR 12.721:2006 da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) e são correspondentes ao mês de JULHO/2017.

"Estes custos unitários foram calculados conforme disposto na ABNT NBR 12.721:2006, com base em novos projetos, novas memoriais descritivas e novos critérios de orçamentação e, portanto, constituem nova série histórica de custos unitários, não comparáveis com a anterior, com a designação de CUB/2006".

"Na formação destes custos unitários básicos não foram considerados os seguintes itens, que devem ser levados em conta na determinação dos preços por metro quadrado de construção, de acordo com o estabelecido no projeto e especificações correspondentes a cada caso particular: fundações, submuros, paredes diafragma, tirantes, rebalçamento de lençol freático; elevador(es); equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, incineração, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, recreação (piscinas, campos de esporte), ajardinamento, instalação e regulamentação do condomínio; e outros serviços (que devem ser discriminados no Anexo A - quadro III); impostos, taxas e emolumentos cartoriais; projetos: projetos arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador."

Valores em R\$/m²

PROJETOS - PADRÃO RESIDENCIAIS		
R-1 - Residencial / 1 Pavimento	PP-4 - Prédio Popular / 4 Pavimentos	PIS - Projeto Interesse Social
R-8 - Residencial / 8 Pavimentos		
R-16 - Residencial / 16 Pavimentos		

PADRÃO BAIXO		
Tipo	R\$/m²	Variação
R-1	1.451,59	0,13%
PP-4	1.236,22	0,15%
R-8	1.169,29	0,18%
PIS	917,47	0,13%

PADRÃO NORMAL		
Tipo	R\$/m²	Variação
R-1	1.717,72	0,06%
PP-4	1.622,51	0,11%
R-8	1.500,24	0,14%
R-16	1.310,06	0,14%

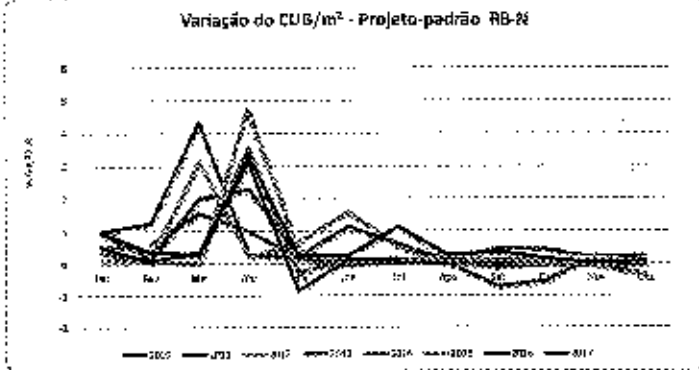
PADRÃO ALTO		
Tipo	R\$/m²	Variação
R-1	2.043,95	0,10%
R-8	1.625,34	0,15%
R-16	1.704,29	0,20%

PROJETOS - PADRÃO COMERCIAIS		
CAL-8 - Comercial Andares Livres / 8 Pavimentos	CSL-8 - Comercial Salas e Lojas / 8 Pavimentos	
	CSL-16 - Comercial Salas e Lojas / 16 Pavimentos	

PADRÃO NORMAL		
Tipo	R\$/m²	Variação
CAL-8	1.553,13	0,25%
CSL-8	1.347,58	0,25%
CSL-16	1.783,50	0,25%

PADRÃO ALTO		
Tipo	R\$/m²	Variação
CAL-8	1.645,63	0,21%
CSL-8	1.455,97	0,21%
CSL-16	1.926,84	0,20%

PROJETOS - PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)		
GI	729,65	0,26%
RP1Q	1.369,18	0,07%



Projeto Padrão RB-8 (JULHO/2017)
 Variação em JULHO/2017 = 0,13%
 Resultado = 150,024 (base total = 100%)

Nota Técnica - Custo Unitário Básico de Construção (CUB/m²)

Tendo em vista a publicação da NBR 12.721:2006, os Custos Unitários Básicos por metro quadrado de construção passarão, a partir do CUB de fevereiro/07, a ser calculados tendo como base um lote de insumos mais atualizado, condizentes com os padrões atuais de construção das edificações, além de novos projetos-padrão. Assim, cumprindo a determinação do artigo 54 da Lei 4.591/64, o Sinduscon-BA está processando o cálculo do CUB/m² utilizando esta nova metodologia (NBR 12.721:2006). Essa atualização alterou os valores absolutos dos Custos Unitários por metro quadrado de construção, obtidos a partir da antiga NBR 12.721:1999 invalidando, portanto, a comparação direta dos Custos Unitários obtidos a partir da NBR 12.721:2006 com aqueles obtidos com base na NBR vigente até janeiro/2007 (NBR 12.721:1999).

Resalta-se que, especificamente para as empresas que tenham necessidade de utilizar os valores absolutos do CUB/m² com os parâmetros da antiga NBR 12.721:1999, torna-se importante o contato com o Sinduscon-BA, pelo telefone (71) 3616-6000, para respectiva orientação e esclarecimento. As empresas e demais usuários dos Custos Unitários Básicos que tenham atualmente contratos reajustados pelo referido indicador, poderão providenciar as devidas alterações/adaptações em seus contratos resultantes da mudança metodológica na série histórica dos valores, verificando dentre os novos custos unitários divulgados, o que mais se adapta à realidade de seus contratos.

CUSTO UNITÁRIO BÁSICO DE CONSTRUÇÃO (CUB/m²) - Sinduscon-BA



ANEXO VI ORÇAMENTO PARA FORMAÇÃO DE PASTAGEM

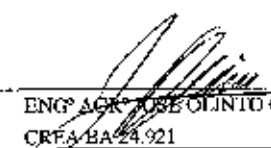
PLANTA 7 S.A EMPREENDIMENTOS RURAIS			ÁREA		1.770,00 ha			
ESPECIFICAÇÕES	UNIDADE	Q./ha	ha	Q. TOTAL	V. UNIT.	CUSTO/ha	CUSTO TOTAL	
SERVIÇOS								
PREPARO DO SOLO	hora/traçor	0,60	1.770,0	1.062,00	R\$ 85,00	R\$ 51,00	R\$ 90.270,00	
DISTRIBUIÇÃO DE SEMENTES	hora/traçor	0,35	1.770,0	619,50	R\$ 85,00	R\$ 29,75	R\$ 52.657,50	
INCORPORAÇÃO	hora/traçor	0,50	1.770,0	885,00	R\$ 85,00	R\$ 42,50	R\$ 75.225,00	
APLIC. HERBICIDA (1x)	hora/traçor	0,40	1.770,0	708,00	R\$ 85,00	R\$ 34,00	R\$ 60.180,00	
APLIC. INSETICIDA (1x)	hora/traçor	0,40	1.770,0	708,00	R\$ 85,00	R\$ 34,00	R\$ 60.180,00	
ADUB. COBERTURA (1x)	hora/traçor	0,40	1.770,0	708,00	R\$ 85,00	R\$ 34,00	R\$ 60.180,00	
TOTAL SERVIÇOS							R\$	398.692,50

INSUMOS								
SEMENTE	Kg	12,00	1.770,0	21.240,00	R\$ 4,20	R\$ 50,40	R\$ 89.208,00	
ADUBAÇÃO: 08-24-12	t	0,25	1.770,0	442,50	R\$ 1.030,00	R\$ 257,50	R\$ 455.775,00	
Sulf. Amônio	t	-	1.770,0	-	R\$ 682,00	R\$ -	R\$ -	
Ureia	t	0,10	1.770,0	177,00	R\$ 950,00	R\$ 95,00	R\$ 168.150,00	
Kcl	t	-	1.770,0	-	R\$ 1.080,00	R\$ -	R\$ -	
HERBICIDAS: Fordon	l	1,40	1.770,0	2.478,00	R\$ 25,00	R\$ 35,00	R\$ 61.950,00	
	l	-	-	-	R\$ -	R\$ -	R\$ -	
INSETICIDAS: Lanate	l	1,00	1.770,0	1.770,00	R\$ 11,71	R\$ 11,71	R\$ 20.726,70	
TOTAL INSUMOS							R\$	795.809,70

E.P.A.T.	R\$ -	TOTAL GERAL	R\$ 1.194.502,20
-----------------	--------------	--------------------	-------------------------

UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS		ANÁLISE ECONÔMICA	
	Orçamento / ha:	R\$	674,86
	Depreciação		10%
	Valor de formação depreciado (unitario)	R\$	607,37
	Valor de formação depreciado (Total)	R\$	1.075.051,90

OBSERVAÇÃO:
Para os insumos utilizando valores médios dos produtos normalmente utilizados.

Resp. Técnico: 
ENG. AGR. JOSÉ CLINTO GIONGO
 CREA/BA 24.921

PLANTA 7 S.A EMPREENDIMENTOS RURAIS



Item	Para determinação da pontuação, os valores na horizontal não são cumulativos						NOTAS OBTIDAS
	Condição	pt	Condição	pt	Condição	pt	
1	Especificações das Avaliações de Imóveis Rurais						
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	0	7
3	Visita dos dados de mercado por engenheiro de avaliações	todos	10	maioria	6	0	6
4	Critério adotado para avaliar construções e instalações	custo de reedificação por planilha específica	5	custo de reedificação por caderno de preços	3	3	3
5	Critério adotado para avaliar produções vegetais	conforme em 10.3	5	por caderno de preços	3	3	5
6	Apresentação do laudo, conforme seção 11	completo	16	simplicidade	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	7	15
8	Identificação dos dados amostrais	fotográfica	2				
8	Documentação do avaliando, que permita sua identificação e localização	coordenadas geodésicas ou aerofotográficas	2	roteiro de acesso ou croqui de localização	1		1
9	Documentação do avaliando, que permita sua identificação e localização	coordenadas geodésicas ou aerofotográficas	4	croqui de localização	7		4
9	Documentação do avaliando, que permita sua identificação e localização	certidão documental atualizada	2				4
10	Documentação do imóvel avaliado apresentada pelo contratante referente-se a	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



CROQUI DO IMOVÉL -

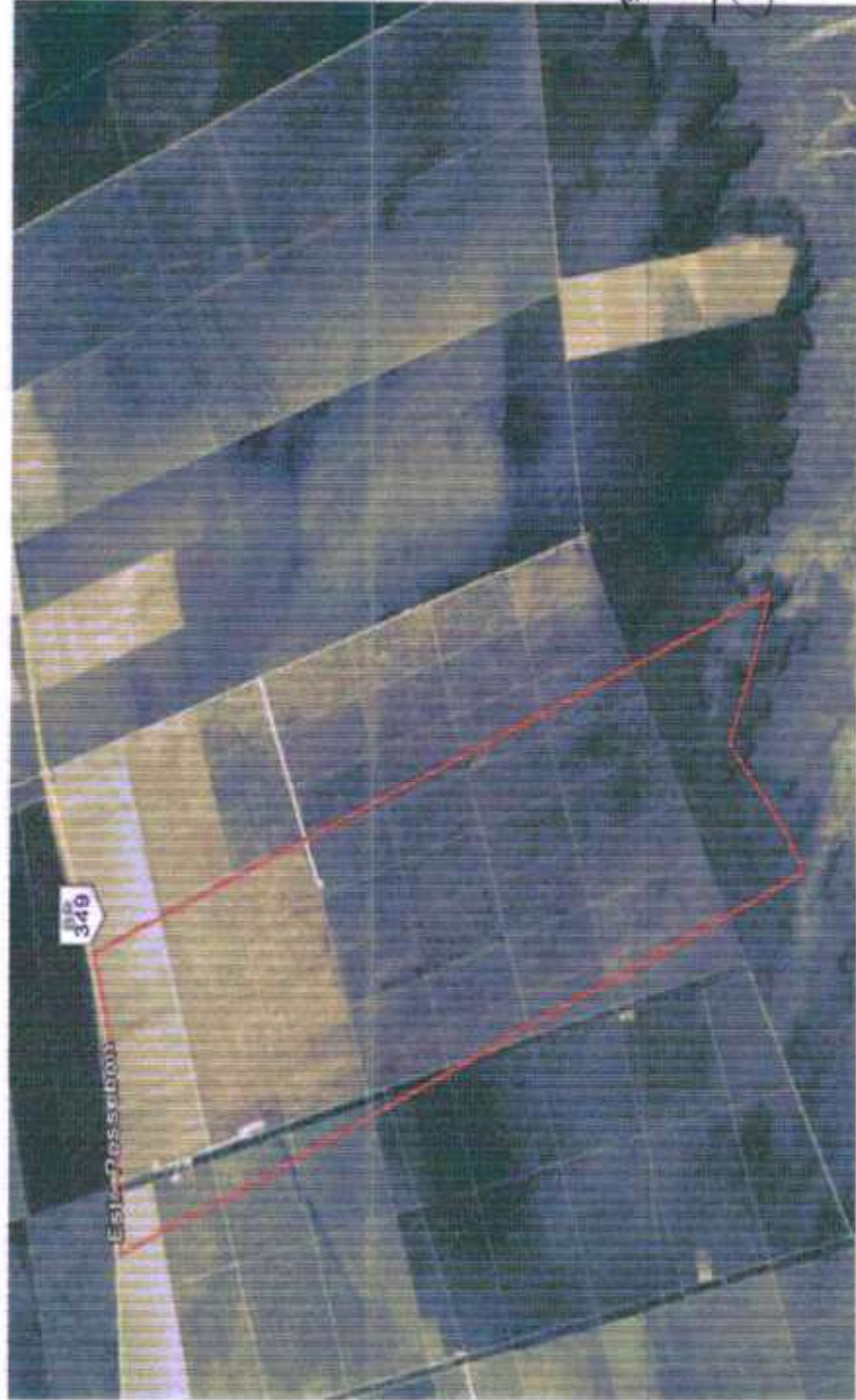
Proprietário.: PLANTA 7 S.A EMPREENDIMENTOS RURAIS

Propriedades: FAZENDA BURITI GLEBA 12 (Matrícula 3878)

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

Data: 28/09/2017

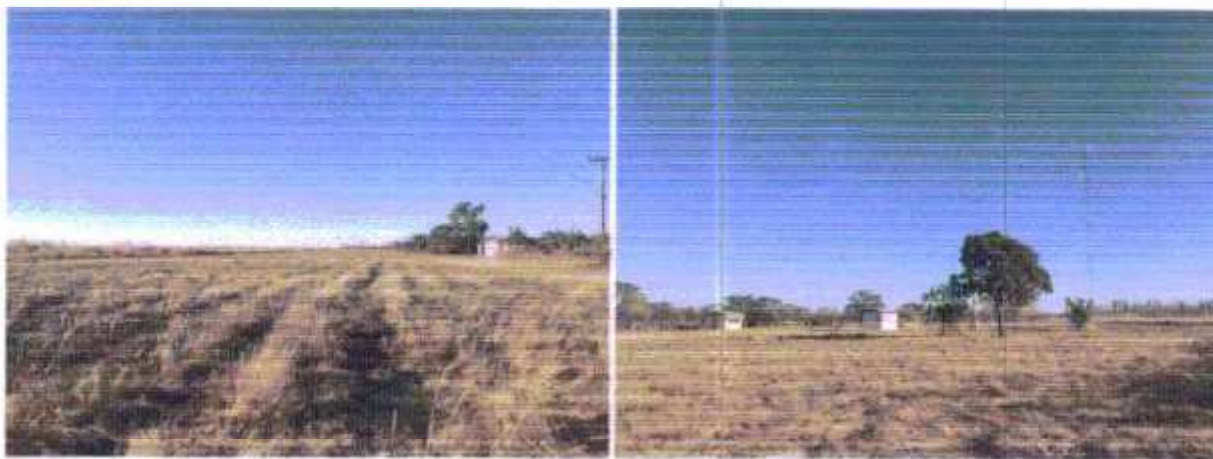
Coordenada: Lat: -13.6596779° Lon: -45.474438°



Proplanta S/C Ltda

Eng. Agr. José Olinto Giongo
RN 050272556-7

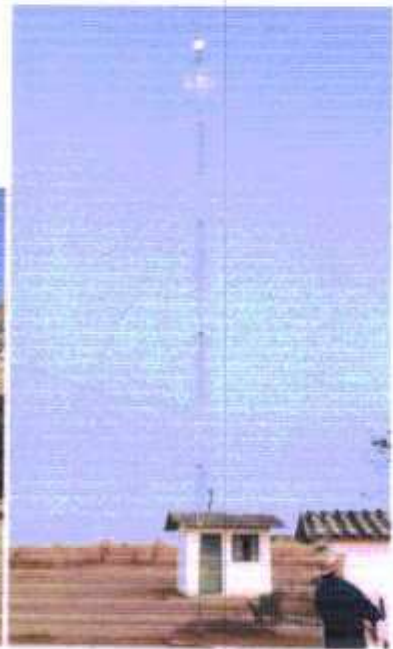
Fotos do Imóvel



A handwritten signature in blue ink, consisting of stylized, cursive letters.



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



J. J. [Signature]



[Handwritten signature]