

# AVALIAÇÃO PATRIMONIAL

## PLANTA 7 S.A EMPREENDIMENTOS RURAIS

### IMÓVEL AVALIADO:

**Doc. 13 - FAZENDA BURITI GLEBA 15 (Matrícula 3881)**



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

**BARREIRAS, 28 DE SETEMBRO DE 2017.**



**LAUDO DE AVALIAÇÃO**

**ÍNDICE**

1- AVALIADOR: .....2

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 dos equipamentos
- 4- Tabela de Ross-heidecke
- 5- Fluxo de caixa eucalipto
- 6- Tabela de Fundamentação
- 7- Croqui
- 8- Ilustrações Fotográficas



## 1 – AVALIADOR:

EMPRESA: A Proplanta S/C LTDA, através do profissional Eng<sup>o</sup>Agr<sup>o</sup> 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: Conteúdo 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 15 e tem área total de 2258,52 há, , onde 1679,00 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	1679,000
Área de Preservação	Reserva Legal	451,700
Outros	Cerrado	127,820
<b>ÁREA TOTAL</b>		<b>2258,520</b>

### 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 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 =  $V_n$
- Custo de reedificação =  $V_u$

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

$$V_u = V_n \times F$$

- 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 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

## 13 - RESUMO DA AVALIAÇÃO

- Valor da terra nua-----R\$ 24.003.415,05
- Valor da cultura-----R\$ 1.561.394,07
- Valor das Benfeitorias -----R\$ 180.000,00
- VALOR TOTAL----- R\$ 25.744.809,12

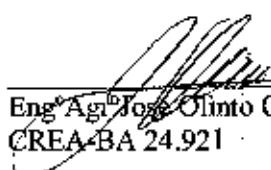
Conforme estudo efetuado junto ao mercado imobiliário, o valor do imóvel assume, nesta data o montante de: R\$ 25.744.809,12 (Vinte e cinco milhões, setecentos e quarenta e quatro mil, oitocentos e nove reais e doze centavos).

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

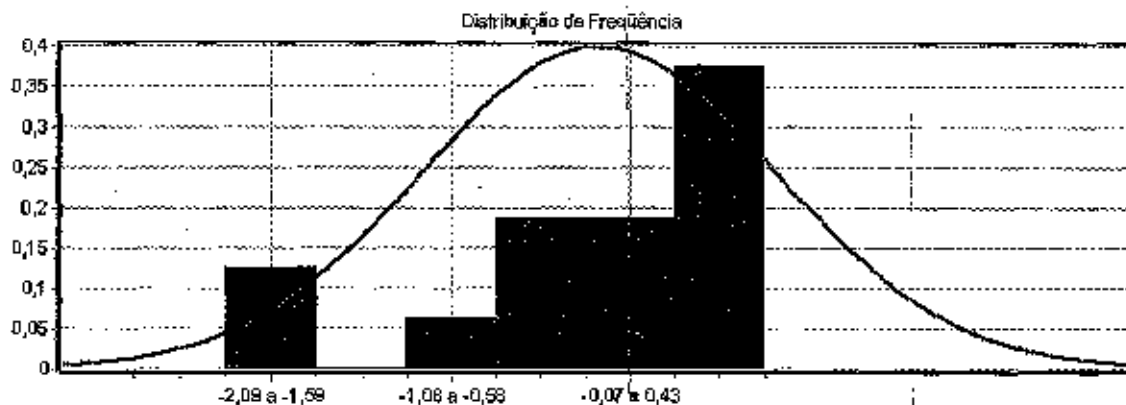
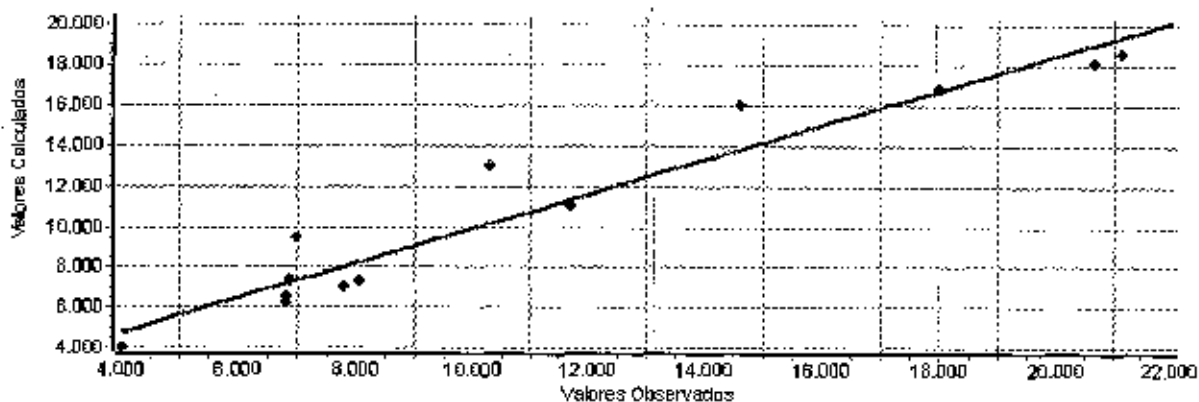
- Valor mínimo: R\$ 23.046.397,18
- Valor máximo: R\$ 28.785.002,89

Data de Vistoria: 01/09/2017

Barreiras-BA, 28 de Setembro de 2017.

  
Eng. Agr. José Olimo Giongo  
CREA-BA 24.921

Avaliação



*[Handwritten signature]*

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

**VARIACÃO**

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)**

$$Y = 130567,900241 * X_1^{-0,103017} * X_2^{0,095858} * X_3^{-1,749037}$$

**MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES**

**AMOSTRA**

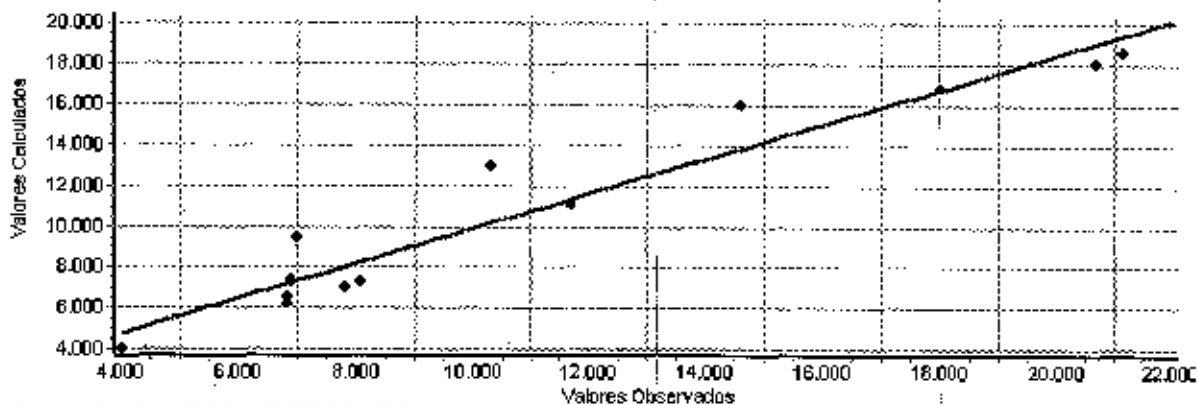
Média : 10273,94  
 Variação Total : 439152853,96  
 Variância : 27447053,37  
 Desvio Padrão : 5238,99

**MODELO**

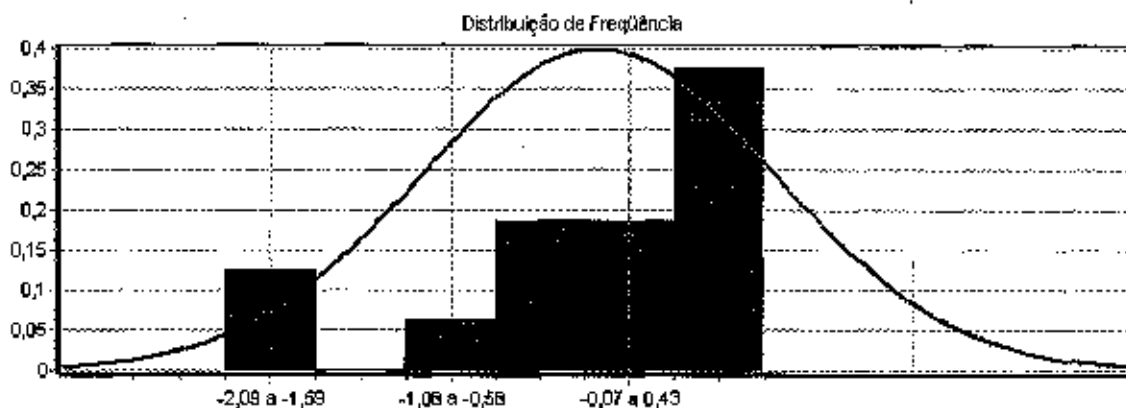
Cofic. Aderência : 0,92473  
 Variação Residual : 33054145,25  
 Variância : 2754512,10  
 Desvio Padrão : 1659,67



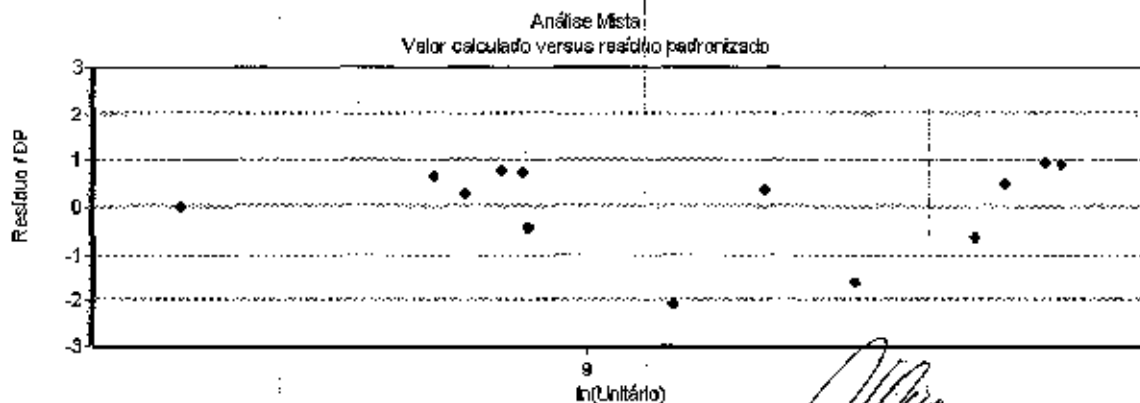
**GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)**



**Histograma de Resíduos Padronizados X Curva Normal Padrão**



**Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados**



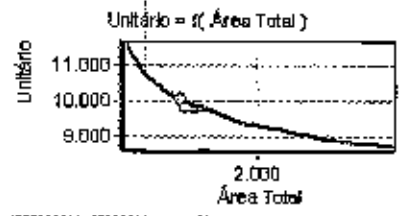




**DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS**

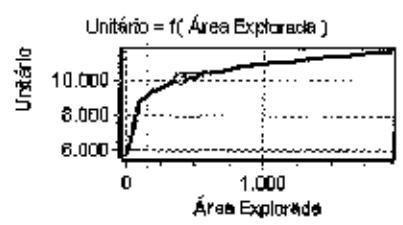
**X<sub>1</sub> Área Total**

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



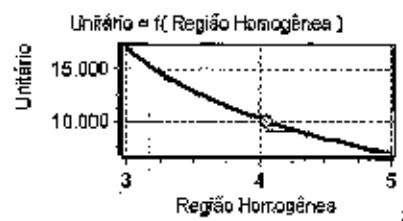
**X<sub>2</sub> Área Explorada**

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



**X<sub>3</sub> 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 <sub>1</sub> Área Total	ln(x)	-1,58141	13,98	0,89899
X <sub>2</sub> Área Explorada	ln(x)	6,49870	0,01	0,62224
X <sub>3</sub> 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 <sub>1</sub>	ln(x)		49	63	42
X <sub>2</sub>	ln(x)	38		80	68
X <sub>3</sub>	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:**

28/09/2017 09:30:33

**Informações complementares:**

Identificador: S000001

Endereço:

Complemento:

Município: UF:

**Dados do imóvel avaliado:**

- Área Total 2.258,52
- Área Explorada 1.679,00
- Região Homogênea 4,00

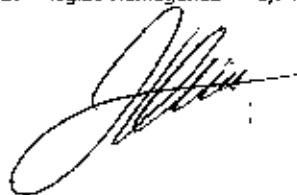
**Valores da Moda para 80 % de confiança**

- Unitário Médio: 10.627,94
- Unitário Mínimo: 9.433,17
- Unitário Máximo: 11.974,04

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 09:30:21

**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

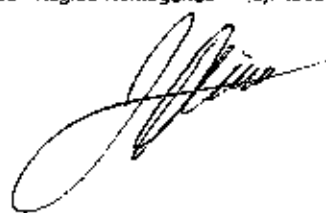
**Outliers do Modelo: 1**

**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)			

**Modelo:**

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



**Avaliação**



Endereço: Fazenda Buriti Gleba 16  
Município: Correntina - BA

**1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA**

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Área Total	2.258,52	Área Total Correspondente ao imóvel avaliado		250,00	4.000,00
Área Explorada	1.679,00	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	10.627,94	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 %)	9.433,17	10.627,94	11.974,04	-11,24%	12,67%	23,91%
Predição (80%)	8.458,53	10.627,94	13.353,76	-20,41%	25,65%	46,06%
Campo de Arbitrio	9.033,75	10.627,94	12.222,13	-15,00%	15,00%	30,00%

**3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO**

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	21.305.003,11	24.003.415,05	27.043.608,82
Predição (80%)	19.103.759,18	24.003.415,05	30.159.734,04
Campo de Arbitrio	20.402.905,05	24.003.415,05	27.603.925,05

**4. VALOR UNITÁRIO ARBITRADO 10627,94**

Justificativa:

**5. VALOR DE AVALIAÇÃO**

R\$ 24.003.415,05 (vinte e quatro milhões, três mil, quatrocentos e quinze reais com cinco centavos)

**6. INTERVALO ADMISSÍVEL PARA MÉDIA DE MERCADO**

**Avaliação**

Minimo (R\$):	21.305.003,11
Arbitrado (R\$):	24.003.415,05
Máximo (R\$):	27.043.608,82

**7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO**

Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 23,91 %  
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



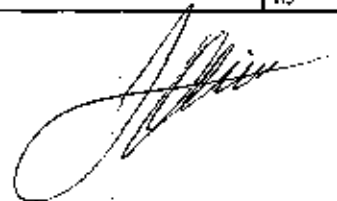


Descrição	Qtd	Vida útil	idade	Estado de conservação	Custo de reprodução	fator de depreciação	Custo de reposição	
Poço artesiano com 90 metros de profundidade, revestido em PVC, com filtro e bomba	1	30	12	bom	R\$ 45.000,00	0,68	R\$ 30.600,00	
Caixa d'água com capacidade para armazenar 10 mil litros	1	25	10	bom	R\$ 10.000,00	0,68	R\$ 6.800,00	
Cerca de arame liso, com estacas tratadas de eucalipto espaçadas de 6 em 6 metros e com 4 fios	10	20	10	bom	R\$ 50.000,00	0,68	R\$ 34.000,00	
Fornos de carvão com tijolo queimado, diâmetro de 3 metros	55	20	10	bom	R\$ 55.000,00	0,68	R\$ 37.400,00	
<b>CUSTO TOTAL DAS INSTALAÇÕES E EQUIPAMENTOS</b>							R\$	R\$ 108.800,00

Rua Antônio de Miranda, 158 - Camby - Foneles - BA - Brasil (71) 3511-6547 (51) 3101-9198 - CEP: 41.100-000 - CNPJ: 13.221.088/0001-00 - INSC: 10.619.000-00 - CRIE: 06.2.603 - 0001-07-310-35-0 - Propianta S.A. - 2006-01-01

## Anexo 3

Descrição	Qtd	Metragem (destrask)	cm	(R\$/m <sup>2</sup> /Unid)	Estado de conservação	Custo de Depreciação	Fator de Depreciação	Custo de realiação	
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	
Curral de cordoalha com 8 fios, estações de eucalipto tratado e embarcadouro em anexo	1	20 x 40	800	130	bom	R\$ 104.000,00	0,65	R\$ 67.600,00	
		x	0			R\$ -		R\$ -	
<b>CUSTO TOTAL DAS BENFEITORIAS</b>									<b>R\$ 71.200,00</b>



## 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	7,86	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	69,00	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

**ANEXO - ORÇAMENTO PARA A CULTURA DO EUCALIPTO - IMPLANTAÇÃO E ANO I**

PLANTA 7 S.A EMPREENDIMENTOS RURAIS

IMPLANTAÇÃO		ÁREA (ha)		1.679	Espaçamento: 10 X 2		500,00	
ESPECIFICAÇÕES	UNIDADE	QUANT./ha	ÁREA	QUANT. TOT.	RS UNIT.	CUSTO/ha	CUSTO TOTAL	
<b>SERVIÇOS</b>								
GRADAGEM NIVELADORA	HM	0,50	1.679	839,50	R\$ 85,00	R\$ 42,50	R\$ 71.357,50	
GRADAGEM PESADA 16 x 32"	HM	1,00	1.679	1.679,00	R\$ 160,00	R\$ 160,00	R\$ 251.850,00	
SUBSOLAGEM	HM	0,50	1.679	839,50	R\$ 150,00	R\$ 75,00	R\$ 125.925,00	
ABERT. E MARCAÇÃO DE COVAS	HM	0,50	1.679	839,50	R\$ 150,00	R\$ 75,00	R\$ 125.925,00	
APLICAÇÃO DE HERBICIDA (2X)	HD	4,00	1.679	6.716,00	R\$ 50,00	R\$ 200,00	R\$ 385.800,00	
APLICAÇÃO DE FORMICIDA	HD	8,00	1.679	13.432,00	R\$ 50,00	R\$ 400,00	R\$ 671.000,00	
PLANTIO - REPLANTIO	HD	5,00	1.679	8.395,00	R\$ 50,00	R\$ 250,00	R\$ 419.750,00	
CAP. MANUAL / COVOAMENTO (2X)	HD	3,00	1.679	5.037,00	R\$ 50,00	R\$ 150,00	R\$ 251.850,00	
DISTRIBUIÇÃO DO CALCÁRIO	HM	0,35	1.679	587,65	R\$ 50,00	R\$ 17,50	R\$ 29.382,50	
ADUBAÇÃO EM COBERTURA (2x)	HD	4,00	1.679	6.716,00	R\$ 50,00	R\$ 200,00	R\$ 385.800,00	
DISTRIBUIÇÃO DO FOSFATO	HM	0,35	1.679	587,65	R\$ 150,00	R\$ 52,50	R\$ 88.147,50	
IRRIGAÇÃO PÓS PLANTIO	HM	1,00	1.679	1.679,00	R\$ 150,00	R\$ 150,00	R\$ 251.850,00	
LIMPEZA DE ESTRADAS / ACERROS	HM	0,80	1.679	1.343,20	R\$ 150,00	R\$ 120,00	R\$ 201.480,00	
<b>TOTAL SERVIÇOS</b>						<b>R\$ 1.682,50</b>	<b>R\$ 3.160.717,50</b>	
<b>INSUMOS</b>								
MUDAS : 10m x 2m	MUDAS CLONAIS	Milheiro	0,50	1.679	839,50	R\$ 300,00	R\$ 150,00	R\$ 251.850,00
	MUDAS CLONAIS replante	Milheiro	0,05	1.679	83,95	R\$ 300,00	R\$ 15,00	R\$ 25.185,00
	FRETE MUDAS		0,50	1.679	839,50	R\$ 20,00	R\$ 10,00	R\$ 16.780,00
ADUBAÇÃO:	20-00-20+10% boro	t	0,30	1.679	503,70	R\$ 1.200,00	R\$ 360,00	R\$ 694.440,00
	Fosfato reativo	t	0,30	1.679	503,70	R\$ 740,00	R\$ 222,00	R\$ 372.798,00
FORMICIDA / GUPINICIL K-OTHRINE		kg	4,00	1.679	6.716,00	R\$ 21,00	R\$ 84,00	R\$ 141.036,00
	MIREX	kg	6,00	1.679	10.074,00	R\$ 12,00	R\$ 72,00	R\$ 120.888,00
Herbicida	Fondar 750 WG	kg	0,15	1.679	251,85	R\$ 1.200,00	R\$ 180,00	R\$ 302.220,00
<b>TOTAL DE INSUMOS</b>						<b>R\$ 1.093,00</b>	<b>R\$ 1.835.147,00</b>	
<b>TOTAL GERAL</b>						<b>R\$ 2.975,50</b>	<b>R\$ 4.995.864,50</b>	
						<b>Orçamento / ha:</b>	<b>R\$ 2.975,50</b>	
						<b>Produtividade Madeira (m3 / ha):</b>	<b>-</b>	
						<b>Produção Total ( m3 ):</b>	<b>-</b>	
						<b>Valor Unitário (R\$ / m3):</b>	<b>0,00</b>	
						<b>Receita Total:</b>	<b>R\$ -</b>	
						<b>Saldo Líquido(há):</b>	<b>R\$ (2.975,50)</b>	

Resp. Técnico:  Elias Aguiar - Diretor Técnico Giungu. CREA-BA 24.921

PLANTA 7 S.A EMPREENDIMENTOS RURAIS

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	
<b>SERVIÇOS</b>								
PREVENÇÃO DE INCÊNDIO	HD	1,00	1.679	1.679,00	R\$ 50,00	R\$ 50,00	R\$	83.950,00
APLICAÇÃO DE FORMICIDA	HD	2,00	1.679	3.358,00	R\$ 60,00	R\$ 100,00	R\$	167.900,00
CAP.MANUAL / COROAMENTO (2X)	HD	2,00	1.679	3.358,00	R\$ 50,00	R\$ 100,00	R\$	167.900,00
ADUBAÇÃO EM COBERTURA	HD	2,00	1.679	3.358,00	R\$ 60,00	R\$ 100,00	R\$	167.900,00
LIMPEZA DE ESTRADAS / ACERROS	HM	1,50	1.679	2.518,50	R\$ 85,00	R\$ 127,50	R\$	214.072,50
<b>TOTAL SERVIÇOS</b>							R\$	<b>801.722,50</b>
<b>INSUMOS</b>								
ADUBO 20-00-20	T	0,25	1.679	419,75	R\$ 1.200,00	R\$ 300,00	R\$	503.700,00
FORMICIDA: K-OTHRINE - PÓ	kg	2,00	1.679	3.358,00	R\$ 21,00	R\$ 42,00	R\$	70.518,00
Tuit Florestal	kg	0,05	1.679	83,95	R\$ 160,00	R\$ 7,60	R\$	12.582,50
INSETICIDA SUMITHION (500)	L	0,45	1.679	755,55	R\$ 44,00	R\$ 19,60	R\$	33.244,20
<b>TOTAL INSUMOS</b>							R\$	<b>620.064,70</b>
<b>TOTAL GERAL</b>							R\$	<b>1.421.777,20</b>
						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)
<b>OBSERVAÇÃO:</b>								
Resp. Técnico:				Proponente:				
Engº Agrº JOSÉ CLINTO GILSON CREA 24921-D				PLANTA 7 S.A EMPREENDIMENTOS RURAIS				

PROPLANTA - Planejamento e Assistência Técnica Agropecuária do Oeste Balaço 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		
<b>SERVIÇOS</b>									
PREVENÇÃO DE INCÊNDIO	HD	3,00	1.879	5.037,00	R\$ 50,00	R\$ 150,00	R\$	251.850,00	
APLICAÇÃO DE FORMICIDA	HD	0,60	1.879	839,50	R\$ 50,00	R\$ 25,00	R\$	41.975,00	
CAP.MANUAL / COROAMENTO (2X)	HD	-	1.879	-	R\$ 50,00	R\$ -	R\$	-	
ADUBAÇÃO EM COBERTURA	HD	-	1.879	-	R\$ 50,00	R\$ -	R\$	-	
LIMPEZA DE ESTRADAS / ACERROS	HM	1,50	1.879	2.518,50	R\$ 85,00	R\$ 127,50	R\$	214.072,50	
<b>TOTAL SERVIÇOS</b>							<b>R\$</b>	<b>507.887,60</b>	
<b>INSUMOS</b>									
ADUBO 20-00-20	T	0,15	1.879	251,85	R\$ 1.200,00	R\$ 180,00	R\$	302.220,00	
FORMICIDA K-OTHRINE - PÓ	kg	2,00	1.879	3.558,00	R\$ 21,00	R\$ 42,00	R\$	70.518,00	
Tuit Florestal	kg	0,05	1.879	83,95	R\$ 150,00	R\$ 7,50	R\$	12.592,50	
INSETICIDA SUMITHION (500)	L	0,45	1.879	755,55	R\$ 44,00	R\$ 19,80	R\$	33.244,20	
<b>TOTAL INSUMOS</b>							<b>R\$</b>	<b>418.574,70</b>	
<b>TOTAL GERAL</b>							<b>R\$</b>	<b>926.472,20</b>	
						Orçamento / ha:	R\$	561,80	
						Produtividade Madeira (m3 / ha):	-		
						Produção Total ( m3 ):	-		
						Valor Unitário (R\$ / m3):	0,00		
						Receita Total:	R\$	-	
						Saldo Líquido(ha):	R\$	(551,80)	
OBSERVAÇÃO:									
Resp. Técnico:				PropONENTE:					
EngºAgrº JOSÉ QUINTO GIONGO CREA 24921-D				PLANTA 7 S.A EMPREENDIMENTOS RURAIS					

**ANEXO V - ORÇAMENTO PARA A CULTURA DO EUCALIPTO - ANO VII**

PLANTA 7 S.A. EMPREENDIMENTOS RURAIS

<b>Ano III</b>	ÁREA ha:			<b>1.679</b>				
ESPECIFICAÇÕES	UNIDADE	QUANT./ha	ÁREA	QUANT. TOT.	R\$ UNIT.	CUSTO/ha		CUSTO TOTAL
<b>SERVIÇOS</b>								
Prevenção do incêndio	D/H	1,00	1.679	1.679,00	R\$ 50,00	R\$	50,00	R\$ 83.950,00
Mão de Obra p/ condução da lavoura	D/dl	-	1.679	-	R\$ 50,00	R\$	-	R\$ -
Mão de obra para CORTE	D/H	3,00	1.679	8.395,00	R\$ 90,00	R\$	450,00	R\$ 755.550,00
Mão de obra para CARREGAMENTO	D/dl	25,00	1.679	41.975,00	R\$ 50,00	R\$	1.250,00	R\$ 2.098.750,00
Custo de transporte Da lenha	frete	1,00	1.679	1.679,00	R\$ 600,00	R\$	600,00	R\$ 1.007.400,00
<b>TOTAL SERVIÇOS</b>								<b>R\$ 3.945.650,00</b>
	0	-	-	-	R\$ -	R\$	-	R\$ -
<b>TOTAL GERAL</b>								<b>R\$ 3.945.650,00</b>

**ANÁLISE ECONÔMICA**

<b>Orçamento Total:</b>	<b>Orçamento / ha:</b>	<b>R\$ 2.350,00</b>
	Produtividade LENHA ( ST / ha):	300
	Produção Total ( ST):	503.700
	Valor Unitário (R\$ / ST):	60,00
	Receita Total (R\$)	R\$ 30.222.000,00
	<b>Receita Líquida (R\$)</b>	<b>R\$ 26.276.350,00</b>

\* m.d.c - Medida densimétrica cúbica.

Resp. Técnico: _____ Eng. Agr. <b>JOSE OLINTO GIONGO</b>	_____ <b>PLANTA 7 S.A. EMPREENDIMENTOS RURAIS</b>
---	--



**ANEXO VII - FLUXO DE CAIXA**

DISCRIMINAÇÃO	ANO 1	ANO 2	ANO 3	ANO 4	ANO 5	ANO 6	ANO 7
<b>GERAÇÃO DE RECURSOS</b>							
Receitas Operacionais	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 30.222.000,00
Custos operacionais	R\$ 4.995.864,50	R\$ 1.421.777,20	R\$ 926.472,20	R\$ 926.472,20	R\$ 926.472,20	R\$ 926.472,20	R\$ 3.945.650,00
<b>Resultado Operacional</b>	<b>R\$ (4.995.864,50)</b>	<b>R\$ (1.336.470,57)</b>	<b>R\$ (816.286,54)</b>	<b>R\$ (769.707,20)</b>	<b>R\$ (704.118,87)</b>	<b>R\$ (704.118,87)</b>	<b>R\$ 19.970.026,00</b>
<b>FONTES</b>							
Resultado Operacional	R\$ (4.995.864,50)	R\$ (1.336.470,57)	R\$ (816.286,54)	R\$ (769.707,20)	R\$ (704.118,87)	R\$ (704.118,87)	R\$ 19.970.026,00
Saldo de Caixa Acumulado		R\$ (4.381.470,55)	R\$ (6.117.199,28)	R\$ (7.476.118,47)	R\$ (8.794.847,30)	R\$ (10.073.385,75)	R\$ (11.361.924,21)
Financiamentos p/ custeio	R\$ 4.995.864,50	R\$ 4.995.864,50	R\$ 4.995.864,50	R\$ 4.995.864,50	R\$ 4.995.864,50	R\$ 4.995.864,50	R\$ 4.995.864,50
Outros (especificar)							
<b>Total das Fontes</b>	<b>R\$ -</b>	<b>R\$ (722.076,62)</b>	<b>R\$ (1.936.630,32)</b>	<b>R\$ (3.239.961,18)</b>	<b>R\$ (4.603.101,67)</b>	<b>R\$ (5.781.640,13)</b>	<b>R\$ 13.613.968,29</b>
<b>USOS</b>							
Custeio (Custos diretos*)	R\$ 4.995.864,50	R\$ 4.995.864,50	R\$ 4.995.864,50	R\$ 4.995.864,50	R\$ 4.995.864,50	R\$ 4.995.864,50	R\$ 4.995.864,50
Juros Custeios(7%)	R\$ 349.710,52	R\$ 349.710,52	R\$ 349.710,52	R\$ 349.710,52	R\$ 349.710,52	R\$ 349.710,52	R\$ 349.710,52
Custos indiretos (*)	R\$ (1.383.854,47)	R\$ (370.202,35)	R\$ (226.836,86)	R\$ (210.438,90)	R\$ (195.040,93)	R\$ (195.040,93)	R\$ 5.531.697,20
Custo da terra nova (*)	R\$ 335.800,00	R\$ 335.800,00	R\$ 335.800,00	R\$ 335.800,00	R\$ 335.800,00	R\$ 335.800,00	R\$ 335.800,00
Impostos (*)	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ -	R\$ 756.550,00
Administração	R\$ 83.950,00	R\$ 83.950,00	R\$ 83.950,00	R\$ 83.950,00	R\$ 83.950,00	R\$ 83.950,00	R\$ 83.950,00
Outros (especificar)							
<b>Total dos Usos</b>	<b>R\$ 4.381.470,55</b>	<b>R\$ 6.386.122,67</b>	<b>R\$ 5.539.488,16</b>	<b>R\$ 5.554.886,12</b>	<b>R\$ 5.570.284,09</b>	<b>R\$ 5.570.284,09</b>	<b>R\$ 12.052.572,22</b>
<b>SALDO DE CAIXA DO EXERCÍCIO</b>	<b>R\$ (4.381.470,55)</b>	<b>R\$ (1.735.728,74)</b>	<b>R\$ (1.358.915,19)</b>	<b>R\$ (1.318.728,82)</b>	<b>R\$ (1.278.538,46)</b>	<b>R\$ (1.278.538,46)</b>	<b>R\$ 12.813.318,28</b>
<b>SALDO DE CAIXA ACUMULADO</b>	<b>R\$ (4.381.470,55)</b>	<b>R\$ (6.117.199,28)</b>	<b>R\$ (7.476.118,47)</b>	<b>R\$ (8.794.847,30)</b>	<b>R\$ (10.073.385,75)</b>	<b>R\$ (11.361.924,21)</b>	<b>R\$ 1.561.394,07</b>

- 1 - Despesas administrativas gerais, manutenção de maquinas, 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 outs tax.0,3%)





**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[(+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	Visita dos dados de mercado por engenheiro de avaliações	todos	10	maioria	6	minoría ou ausência	0	6
4	Critério adotado para avaliar construções e instalações	custo de reedição por planta específica	5	custo de reedição por caderno 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	simplicado	1			16
7	Utilização do método comparativo direto de dados de mercado	tratamento científico, conforme em 7.7.3 c anexo A	15	tratamentos por fatores, conforme em 7.7.2 e anexo B	12	outras tratamentos	2	15
8	Identificação dos dados amostrais	fotográfica	2					
9	Documentação do avaliando, que permita sua identificação e localização	coordenadas geodésicas ou geográficas	4	roteiro de acesso ou croqui de localização	1			1
9	Documentação do avaliando, que permita sua identificação e localização	coordenadas geodésicas ou geográficas	4	roteiro de acesso ou croqui de localização	2			4
10	Documentação do imóvel avaliando apresentada pelo contratante referente a	levantamento topográfico planimétrico de acordo com as normas	2	levantamento topográfico planimétrico	2			2
<b>TOTAL</b>							<b>83</b>	

**Tabela 1 - Classificação dos laudos de avaliação quanto à fundamentação**

	GRAU		
	I	II	III
Limite mínimo	12	26	71
Limite máximo	35	70	100



## CROQUI DO IMOVÉL -

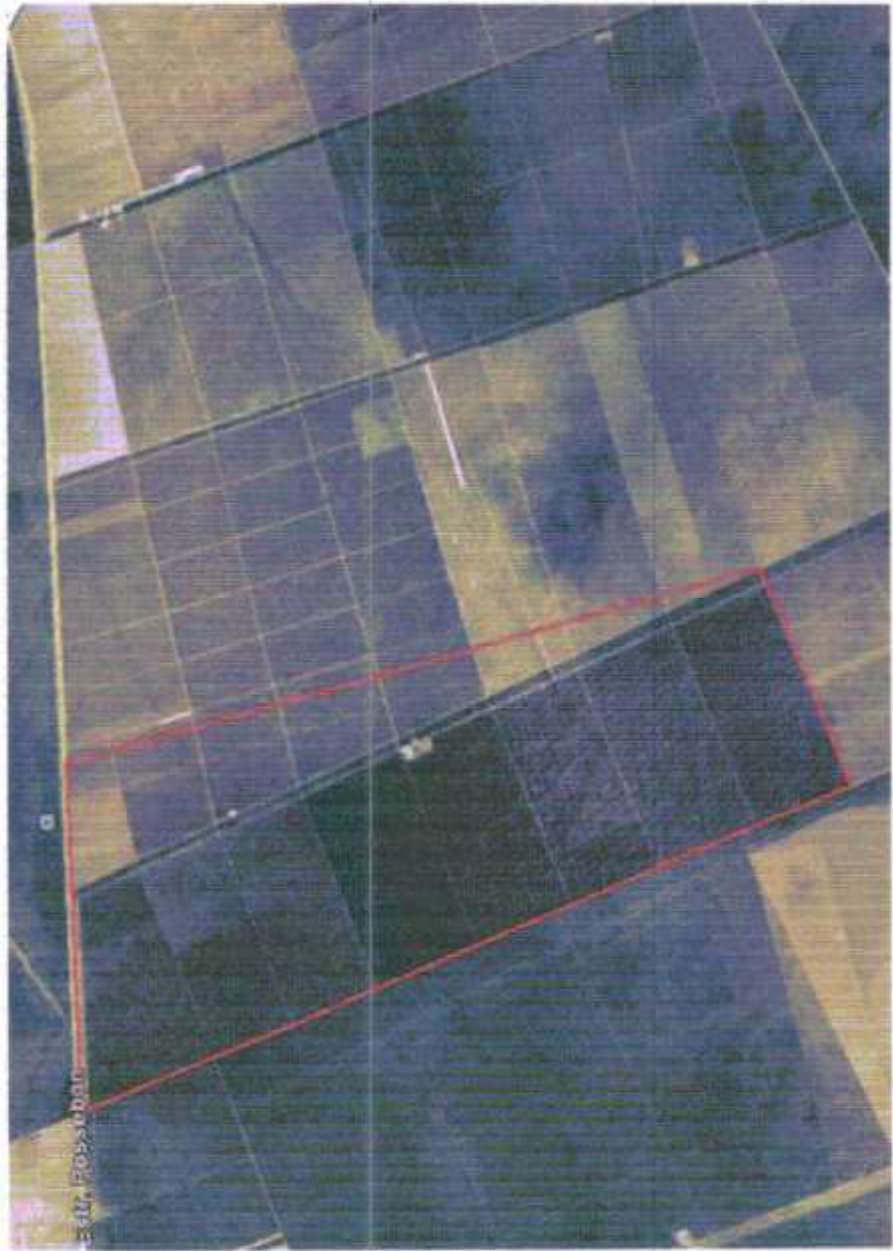
Proprietário.: PLANTA 7 S.A EMPREENDIMENTOS RURAIS

Propriedades: FAZENDA BURITI GLEBA 15 (Matricula 3881)

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

Data: 28/09/2017

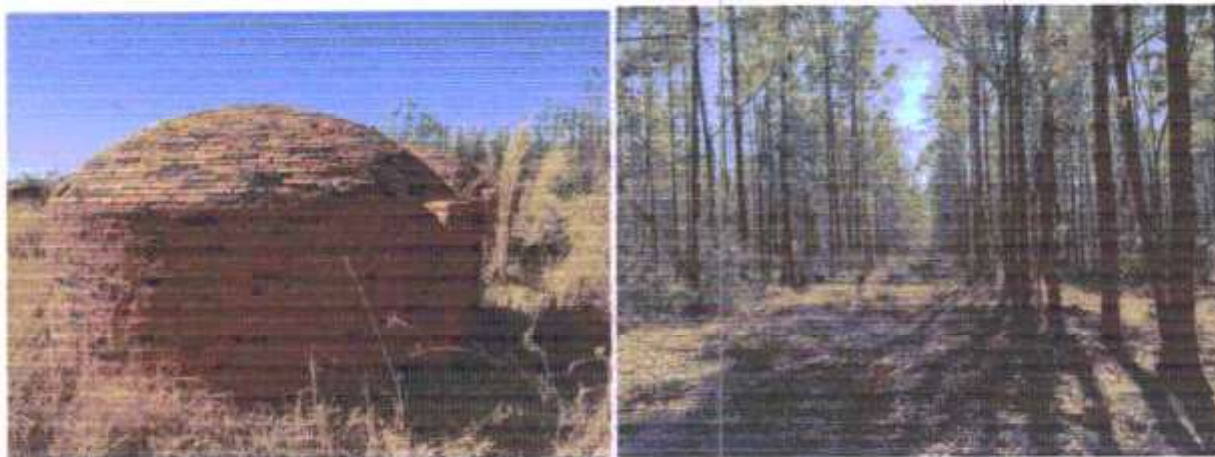
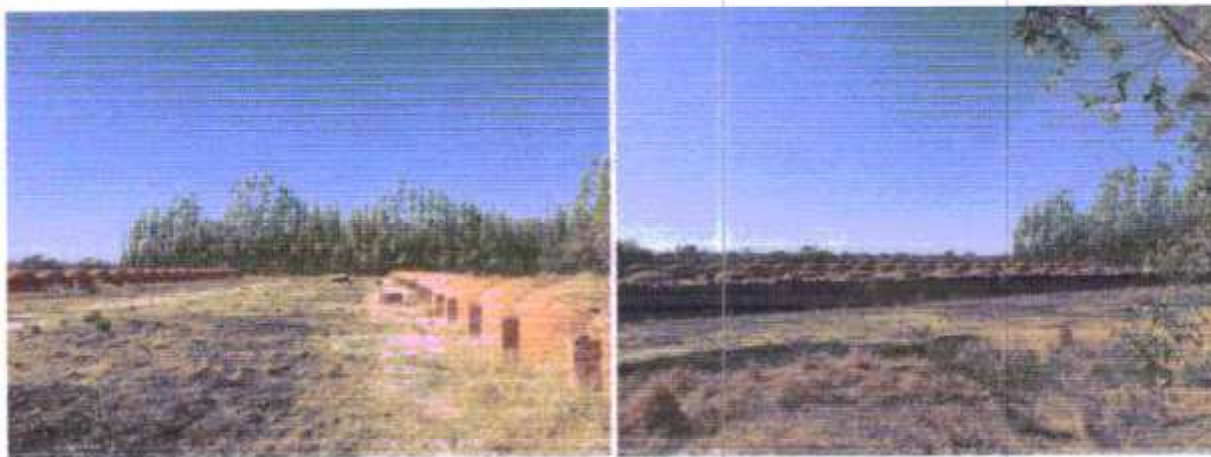
Coordenada: lat: -13.661611° lon: -45.543794°



 **Proplanta S/C Ltda**

Eng. Agr. José Orlindo Giongo  
RN 050272556-7

## Fotos do Imóvel



 **Proplanta S/C Ltda**

*Eng. Agr. José Olinto Grongo*  
RN 050272556-7



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