

# AVALIAÇÃO PATRIMONIAL

## PLANTA 7 S.A EMPREENDIMENTOS RURAIS

### IMÓVEL AVALIADO:

**Doc. 11 - FAZENDA BURITI GLEBA 13 (Matrícula 3879)**



**Proplanta S/C Ltda**  
*Ag. 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 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 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 13 e tem área total de 2092,13 há, onde 1850,00 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	242,130
Área de Pastagem	Pastagem	1850,000
<b>ÁREA TOTAL</b>		<b>2092,130</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.”*

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

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

$$Vt = Vn \times F$$

- 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\$ 22.620.339,69
- Valor da formação de pastagem-----R\$ 1.123.641,90
- Valor das Benfeitorias -----R\$ 161.030,38
- VALOR TOTAL----- R\$ 23.905.011,97

Conforme estudo efetuado junto ao mercado imobiliário, o valor do imóvel assume, nesta data o montante de: R\$ 23.905.011,97 (Vinte e três milhões, novecentos e cinco mil, onze reais e noventa e sete 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

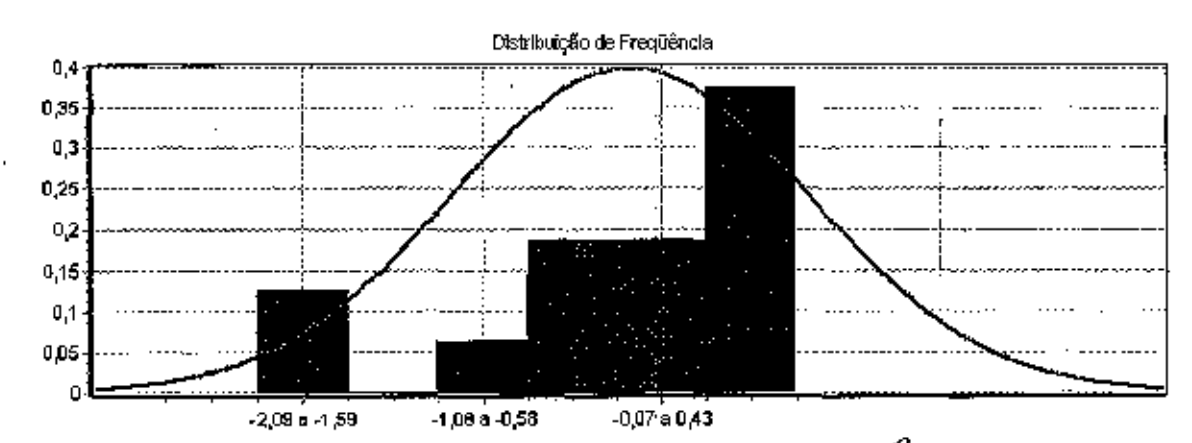
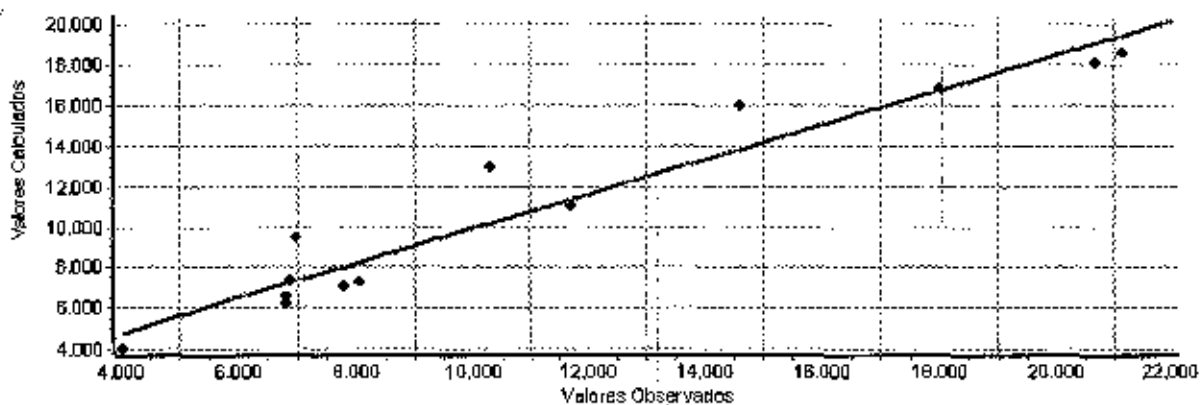
- Valor mínimo: R\$ 21.451.089,93
- Valor máximo: R\$ 26.657.543,73

Data de Vistoria: 01/09/2017

Barreiras-BA, 28 de Setembro de 2017.

Eng.º Agr.º José Cláudio Giongo  
CREA-BA 24.921

Avaliação





**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)**

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

**MODELO DE ESTIMATIVA – PRINCIPAIS INDICADORES**

**AMOSTRA**

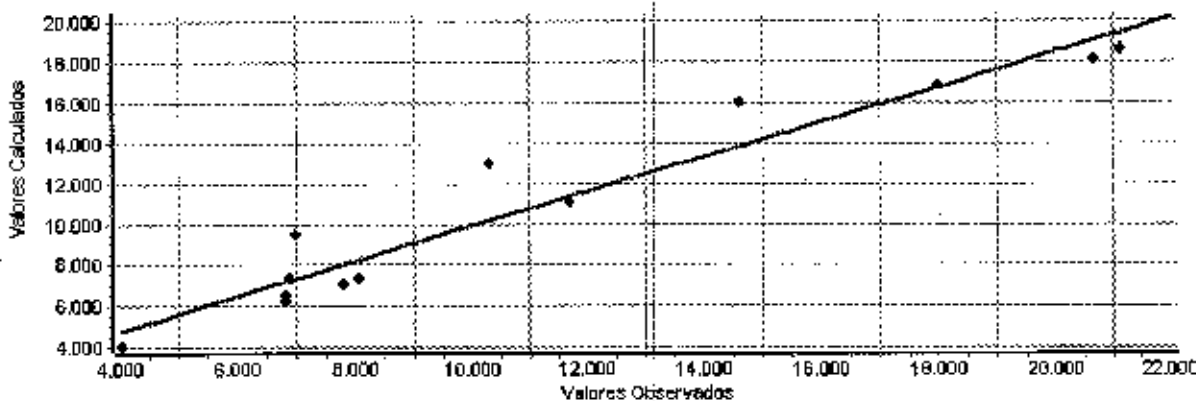
Média	: 10273,94
Variação Total	: 439152853,96
Variancia	: 27447053,37
Desvio Padrão	: 5238,99

**MODELO**

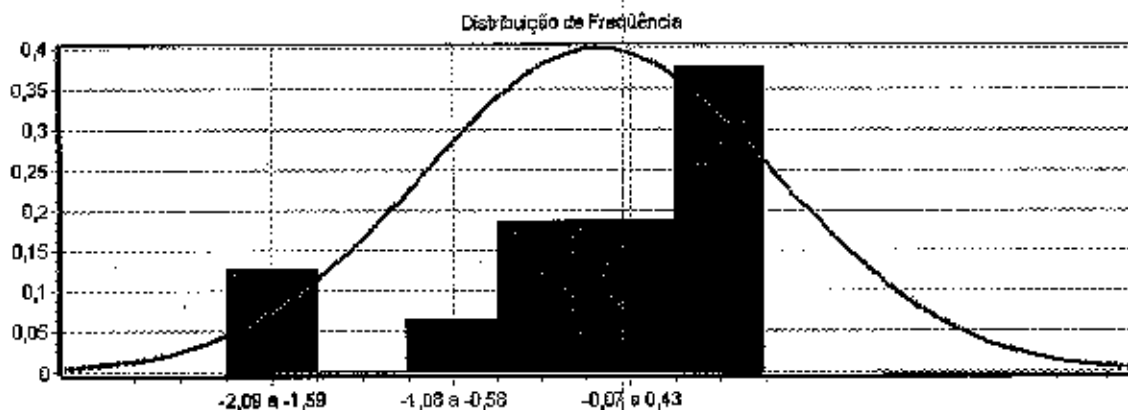
Coefic. Aderência	: 0,92473
Variação Residual	: 33054145,25
Variancia	: 2754512,10
Desvio Padrão	: 1659,67



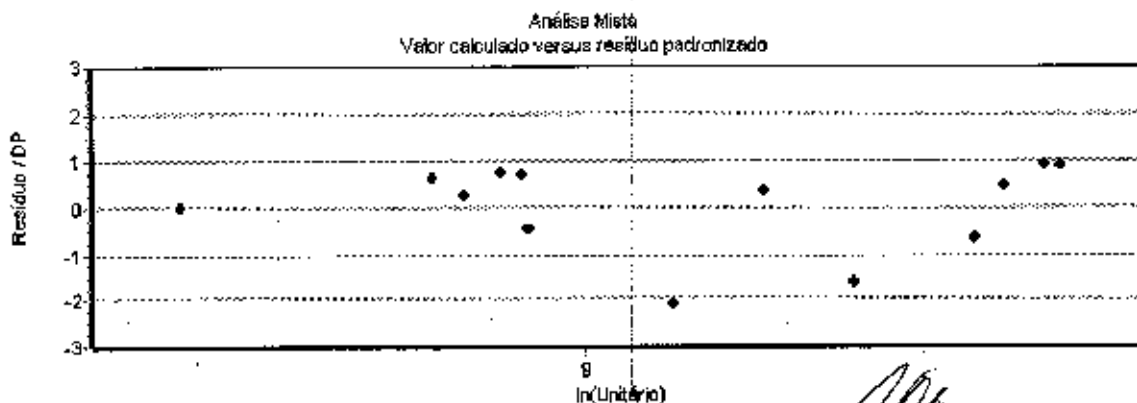
**GRÁFICO DE ADERÊNCIA (Valor Observado X Valor Calculado)**



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



**Distribuição de Valores Ajustados X Resíduos Padronizados**



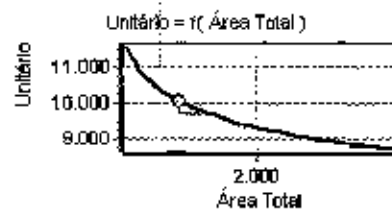




**DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS**

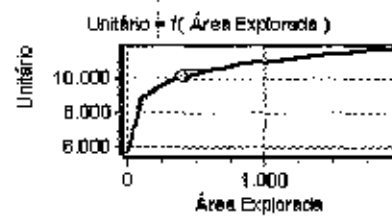
**X<sub>1</sub> Área Total**

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



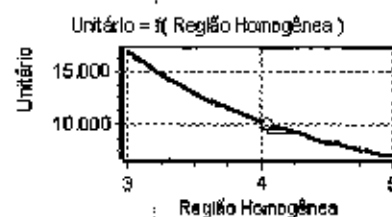
**X<sub>2</sub> Área Explorada**

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	88
X <sub>3</sub>	ln(x)	-68	-26		91
Y	ln(y)	58	68	-52	

**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 09:18:45

**Informações complementares:**

Identificador: S000001

Endereço:

Complemento:

Município: UF:

**Dados do Imóvel avaliado:**

- Área Total 2.092,13
- Área Explorada 1.850,00
- Região Homogênea 4,00

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

- Unitário Médio: 10.812,11
- Unitário Mínimo: 9.639,18
- Unitário Máximo: 12.127,77

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 09:18:28

**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 13  
Município: Correntina - BA**

**1. ESCALAS ADOTADAS NA ESTIMATIVA**

Característica	Escala Adotada	Justificativa para a Escala Adotada	Extp. (%)	Mínimo Amostra	Máximo Amostra
Área Total	2.092,13	Área Total Correspondente ao imóvel avaliado		250,00	4.000,00
Área Explorada	1.850,00	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	10.812,11	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 %)	9.639,18	10.812,11	12.127,77	-10,85%	12,17%	23,02%
Predição (80%)	8.624,73	10.812,11	13.554,24	-20,23%	25,36%	45,58%
Campo de Arbitrio	9.190,29	10.812,11	12.433,93	-15,00%	15,00%	30,00%

**3. INTERVALOS DE VALORES PARA DECISÃO**

	Mínimo (R\$)	Estimativa (R\$)	Máximo (R\$)
Confiança (80 %)	20.166.417,65	22.620.339,69	25.372.871,45
Predição (80%)	18.044.056,37	22.620.339,69	28.357.232,13
Campo de Arbitrio	19.227.281,42	22.620.339,69	26.013.397,97

**4. VALOR UNITÁRIO ARBITRADO 10812,11**

Justificativa:

**5. VALOR DE AVALIAÇÃO**

**R\$ 22.620.339,69 (vinte e dois milhões, seiscentos e vinte mil, trezentos e trinta e nove reais com sessenta e nove centavos)**

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

**Avaliação**

Mínimo (R\$):	20.166.417,85
Arbitrado (R\$):	22.620.339,69
Máximo (R\$):	25.372.871,45

**7. CLASSIFICAÇÃO QUANTO A PRECISÃO**

Amplitude do intervalo de confiança para 80% de confiabilidade: 23,02 %  
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	Balanópolis(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 3

Descrição	Código	Arquitetura (m²)	Qtd	R\$/m² (Unid)	Estado de conservação	Custo de manutenção	Fator de correção	Custo de regularização
Alojamento com estrutura de alvenaria, cobertura de amianto, pintura latex, piso queimado, 6 quartos e banheiro em anexo	1	17 x 10	170	729,65	bom	R\$ 124.040,50	0,75	R\$ 93.030,38
		x	D			R\$ -		R\$ -
<b>CUSTO TOTAL DAS BENFEITÓRIAS</b>								R\$ 93.030,38





Descrição	Ord.	Vida útil	Idade	Estado de conservação	Custo de reprodução	Fator de depreciação	Custo de reedifção	
Poço artesiano com 90 metros de profundidade, revestido em PVC, com filtro e bomba	2	30	12	bom	R\$ 90.000,00	0,68	R\$ 61.200,00	
Caixa d'agua com capacidade para armazenar 10 mil litros	1	25	10	bom	R\$ 10.000,00	0,68	R\$ 6.800,00	
<b>CUSTO TOTAL DAS INSTALAÇÕES E EQUIPAMENTOS</b>							R\$	<b>68.000,00</b>

Rua Antônio de Albuquerque, 118 - Centro - Santos - SP - Fone: (11) 3611.0254 / 3612.0039 - CEP: 13.221-650 (01410) - Fax: 3612.4563 - C. Postal: 13.221-650 - e-mail: propianta@propianta.com.br

## 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	53,80	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	54,80	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	30,60	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	35,60	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	68,10	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	80,60	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	95,60	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 (NBR 12.721:2006 - CUB/2006)**  
**MÊS: JULHO ANO: 2017**

Os valores abaixo referem-se aos Custos Unitários Básicos de Construção (CUB/m<sup>2</sup>), 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, novos memoriais descritivos e novos critérios de organização 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, rebatamento de laje de concreto, elevador(es), equipamentos e instalações, tais como: fogões, aquecedores, bombas de recalque, inclinação, ar-condicionado, calefação, ventilação e exaustão, outros; playground (quando não classificado como área construída); obras e serviços complementares; urbanização, reedificação (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 arquitetônicos, projeto estrutural, projeto de instalação, projetos especiais; remuneração do construtor; remuneração do incorporador.\*

Valores em R\$/m<sup>2</sup>

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	Valor	Variação
R-1	1.451,59	0,13%
PP-4	1.236,22	0,15%
R-8	1.199,29	0,18%
PIS	917,47	0,13%

PADRÃO NORMAL		
Tipo	Valor	Variação
R-1	1.717,72	0,06%
PP-4	1.622,51	0,11%
R-16	1.310,06	0,14%

PADRÃO ALTO		
Tipo	Valor	Variação
R-1	2.043,95	0,10%
R-8	1.675,34	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	Valor	Variação
CAL-8	1.559,13	0,25%
CSL-8	1.347,58	0,26%
CSL-16	1.763,50	0,25%

PADRÃO ALTO		
Tipo	Valor	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	RP1Q	

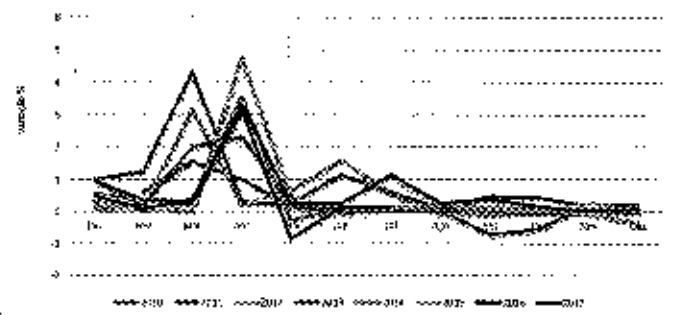
  

Tipo	Valor	Variação
GI	729,65	0,26%

Tipo	Valor	Variação
RP1Q	1.369,12	0,07%

Variação do CUB/m<sup>2</sup> - Projeto-padrão R8-8



Projeto-Padrão R8-8 (JULHO/2017)  
 Variação em JULHO/2017: -0,15%  
 (Base: 1999 = 197,024; Base Fev/07 = 200)

Nota Técnica - Custo Unitário Básico de Construção (CUB/m<sup>2</sup>)

Tendo em vista a publicação da NBR 12.721:2006, os Custos Unitários Básicos por metro quadrado de construção passaram, a partir do CUB de fevereiro/07, a ser calculados tendo como base um lote de indústrias reais 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/m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup> 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/m<sup>2</sup>) - Sinduscon-BA



**ANEXO VI ORÇAMENTO PARA FORMAÇÃO DE PASTAGEM**

PLANTA 7 S.A EMPREENDIMENTOS RURAIS		ÁREA		1.850,000 ha					
ESPECIFICAÇÕES	UNIDADE	Q./ha	ha	Q. TOTAL	V. UNIT.	CUSTO/ha	CUSTO TOTAL		
<b>SERVIÇOS</b>									
PREPARO DO SOLO	hora/traçor	0,60	1.850,0	1.110,00	R\$ 85,00	R\$ 51,00	R\$	R\$	94.350,00
DISTRIBUIÇÃO DE SEMENTES	hora/traçor	0,35	1.850,0	647,50	R\$ 85,00	R\$ 29,75	R\$	R\$	55.037,50
INCORPORÇÃO	hora/traçor	0,50	1.850,0	925,00	R\$ 85,00	R\$ 42,50	R\$	R\$	78.625,00
APLIC. HERBICIDA (1x)	hora/traçor	0,40	1.850,0	740,00	R\$ 85,00	R\$ 34,00	R\$	R\$	62.900,00
APLIC. INSETICIDA (1x)	hora/traçor	0,40	1.850,0	740,00	R\$ 85,00	R\$ 34,00	R\$	R\$	62.900,00
ADUB. COBERTURA (1x)	hora/traçor	0,40	1.850,0	740,00	R\$ 85,00	R\$ 34,00	R\$	R\$	62.900,00
<b>TOTAL SERVIÇOS.....</b>								R\$	<b>416.712,50</b>
<b>INSUMOS</b>									
SEMENTE	Kg	12,00	1.850,0	22.200,00	R\$ 4,20	R\$ 50,40	R\$	R\$	93.240,00
ADUBAÇÃO: 08-24-12	t	0,25	1.850,0	462,50	R\$ 1.030,00	R\$ 257,50	R\$	R\$	476.375,00
Sulf. Antonio	t	-	1.850,0	-	R\$ 682,00	R\$ -	R\$	R\$	-
Ureia	t	0,10	1.850,0	185,00	R\$ 950,00	R\$ 95,00	R\$	R\$	175.750,00
Kcl	t	-	1.850,0	-	R\$ 1.080,00	R\$ -	R\$	R\$	-
HERBICIDAS: Tordon	l	1,40	1.850,0	2.590,00	R\$ 25,00	R\$ 35,00	R\$	R\$	64.750,00
	l					R\$ -	R\$	R\$	-
INSETICIDAS: Lanate	l	1,00	1.850,0	1.850,00	R\$ 11,71	R\$ 11,71	R\$	R\$	21.663,50
<b>TOTAL INSUMOS.....</b>								R\$	<b>831.778,50</b>

<b>E.P.A.T.</b>	<b>R\$ -</b>	<b>TOTAL GERAL.</b>	<b>R\$ 1.248.491,00</b>
-----------------	--------------	---------------------	-------------------------

UTILIZAÇÃO DOS RECURSOS	ANÁLISE ECONÔMICA
	Orçamento / ha: R\$ 674,86
	Depreciação: 10%
	Valor de formação depreciado (unitário) R\$ 607,37
	Valor de formação depreciado (Total) R\$ 1.123.611,90

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

Resp. Técnico: ENG. AGR. JOSÉ OLINTO GIONGO CRELA BA 24.921	PLANTA 7 S.A EMPREENDIMENTOS RURAIS
---	-------------------------------------



**Propianta**  
**TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO**

Item	Para determinação da pontuação, os valores na horizontal não são cumulativos						NOTAS OBTIDAS
	Especificações das Avaliações de Imóveis Rurais	Condição	pt	Condição	pt	Condição	
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
3	Visão dos dados de mercado por engenheiro de avaliações	todos	10	maioria	6	minoría ou ausência	0
4	Critério adotado para avaliar construções e instalações	custo de reedição por planilha específica	5	custo de reedição por cada metro de preços	3	como variável, conforme anexo A	3
5	Critério adotado para avaliar produções vegetais	conforme em 10.3	5	por cada metro de preços	3	como variável, conforme anexo A	5
6	Apresentação do laudo, conforme seção 11	completo	16	simplificado	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	15
8	Identificação dos dados amostrais	fotográfica	2				
9	Documentação do avaliando, que permita sua identificação e localização	coordenadas geodésicas ou geográficas	2	roteiro de acesso ou croqui de localização	1		1
		coordenadas geodésicas ou geográficas	4	croqui de localização	2		4
10	Documentação do imóvel avaliando apresentada pelo contratante refere-se a	certidão domínial atualizada	2				2
		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
Limite mínimo	12	26
Limite máximo	35	70
		100



## CROQUI DO IMOVÉL -

Proprietário.: PLANTA 7 S.A EMPREENDIMENTOS RURAIS

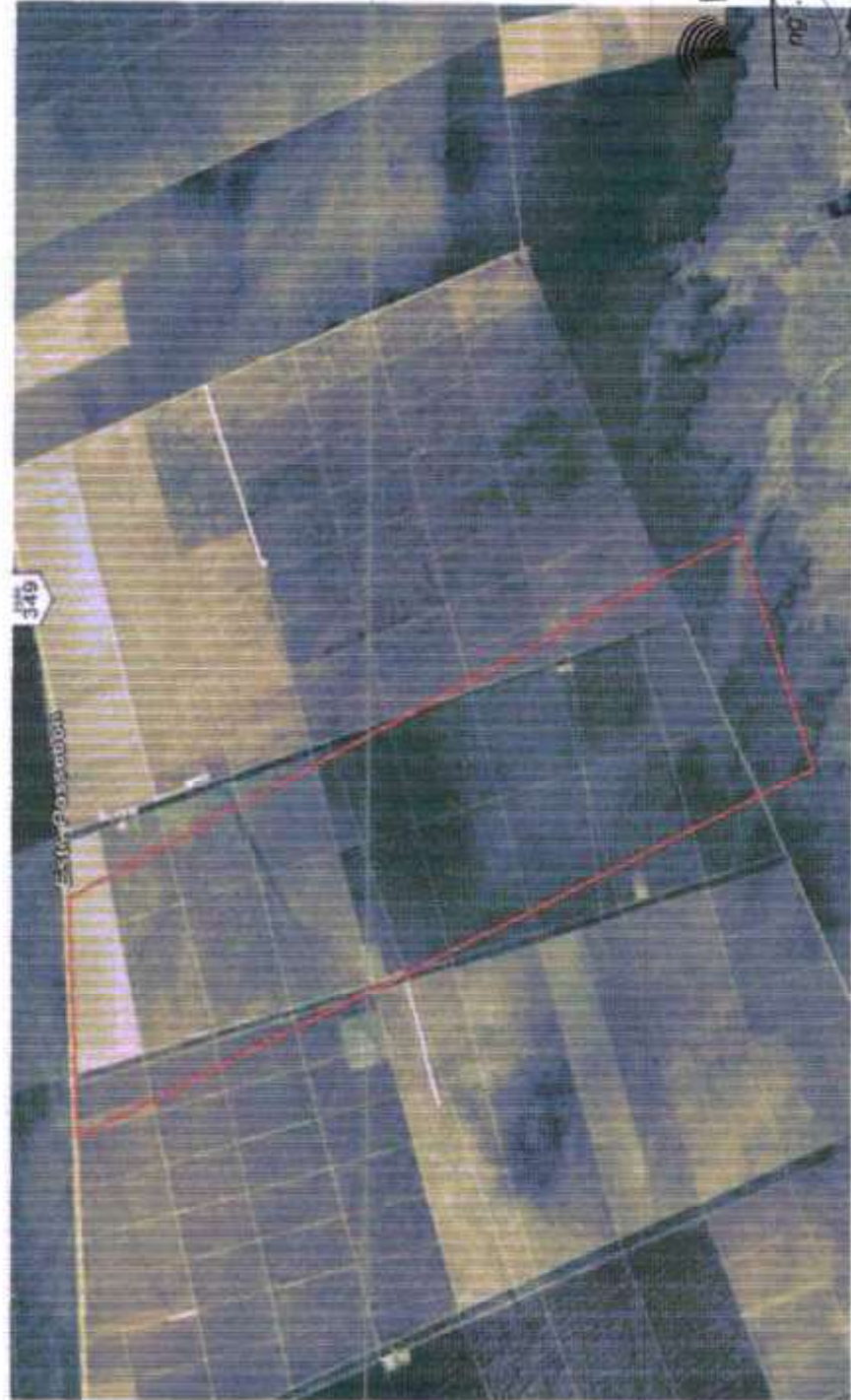
Propriedades: FAZENDA BURITI GLEBA 13 (Matricula 3879)

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

Data: 28/09/2017

lat: -13.662696° lon: -45.496745°

Coordenada:



**Proplanta S/C Ltda**

Mr. Agr. José Olinto Giongo  
RN 050272556-7

## Fotos do Imóvel



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