

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1

CONTRATANTES:

HC EMPREENDIMENTOS LTDA.

CNPJ: 13.281.046/0001-78

Rua Prof. Elias Alves Ferreira, nº 401, Bloco 03, Sala 204.

Vila Nossa Senhora da Abadia.

Anápolis, GO.

CEP: 75.120-600

OBJETO:

Avaliação de Propriedade Rural.
Fazenda Santa Rosa – AGRO-BARSA

RESUMO DA AVALIAÇÃO:

Valor da Fazenda:..... R\$ 2.200.000,00

Agosto / 2015

1 – CONSIDERAÇÕES INICIAIS.

Os contratantes requereram a avaliação de seus bens imobilizados com a finalidade de determinar o valor patrimonial atualizado de seus bens.

O processo de avaliação patrimonial consiste na determinação do valor de mercado dos bens, por meio de metodologias e técnicas consagradas da área de engenharia de avaliações.

As vistorias dos imóveis foram realizadas no mês de agosto do presente ano. Na oportunidade, foi elaborado um documentário fotográfico dos lotes vistoriados.

2.0 – AVALIAÇÃO DA FAZENDA SANTA ROSA/FAZENDA AGRO-BARSA. NO MUNICÍPIO DE ALEXÂNIA – GO.

2.1 – ASPECTOS DA REGIÃO.

O município está localizado na microrregião do Planalto Goiano. A sua altitude média aproximada é de 1100 metros. O seu clima local tem características de clima tropical de altitude. O município limita-se com os municípios de Santo Antônio do Descoberto, Luziânia, Silvânia, Abadiânia e Corumbá de Goiás. O relevo do município não apresenta nenhuma particularidade de destaque. Os principais cursos d'água que banham seu território são o Rio Corumbá, o Rio Areias e o Rio do Ouro. O economia da cidade é voltada para o agronegócio.

2.2 – CARACTERÍSTICAS DA FAZENDA.

A avaliação será efetuada para o imóvel rural denominado de FAZENDA SANTA ROSA, localizada no município de ALEXÂNIA – GO., LUGAR DENOMINADO AGRO-BARSA, com uma área de certa e exata de 30,4920 hectares, **Matriculado sob o número 9.594**, do livro 2-j do Cartório de Registro de Imóveis de Comarca de Alexânia – GO, com área total de 30,4920 hectares.

O acesso ao imóvel é realizado através de rodovias de terra batida em bom estado de conservação, transitáveis durante todo o ano. Para chegar ao imóvel, saindo de Alexânia, deve seguir sentido O Distrito de Olho D'água, e deste ponto segue por estrada vicinal até a propriedade.

Abaixo vista da casa sede da fazenda construída no século 19.

3



Vista da entorno da casa sede.



Vista das edificações dentro da propriedade.



O imóvel possui as seguintes construções civis e benfeitorias:

2.3 – CONSIDERAÇÕES DE CÁLCULO PARA OBTENÇÃO DO VALOR.

Foi elaborada uma pesquisa de mercado de venda de fazendas nos municípios próximos.

Os imóveis ofertados que constam da nossa pesquisa, **VIDE ANEXO 01.**

Pelo exposto, o signatário calculou o valor da multiplicando a área avaliada pelo valor do hectare homogeneizado, somando os custos das construções.

2.3.1 – VALOR DAS CONSTRUÇÕES

Seguindo os custos das construções do SINDUSCON GOIÁS, confirme tabela baixo temos:



5

CUSTOS UNITÁRIOS BÁSICOS DE CONSTRUÇÃO - JULHO - 2015 NBR 12.721:2006 – CUB 2006

PROJETOS – PADRÃO RESIDENCIAIS

PADRÃO BAIXO		PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
R-1	1.114,60	R-1	1.361,81	R-1	1.619,53
PP-4	989,79	PP-4	1.279,49	R-8	1.295,90
R-8	940,99	R-8	1.109,16	R-16	1.400,32
PIS	734,69	R-16	1.067,47		

PROJETOS – PADRÃO COMERCIAIS

CAL (Comercial Andares Livres) e CSL (Comercial Salas e Lojas)

PADRÃO NORMAL		PADRÃO ALTO	
CAL - 8	1.270,22	CAL - 8	1.341,38
CSL - 8	1.115,02	CSL - 8	1.208,39
CSL - 16	1.482,68	CSL - 16	1.603,46

PROJETOS – PADRÃO GALPÃO INDUSTRIAL (GI) E RESIDÊNCIA POPULAR (RP1Q)

PROJETO	
RP1Q	1.149,04
GI	614,00

Valor referencial (R\$/m²) R-16A		Variação mês %	Variação ano %	Variação 12 meses %
1.400,32		4,523	5,603	6,454
MATERIAIS	MÃO-DE-OBRA	EQUIPAMENTO	DESPESAS ADMINISTRATIVAS	TOTAL
576,10	767,83	5,91	50,48	1.400,32

MÃO DE OBRA (custo médio R\$/hora)

Pedreiro de massa	h	7,50984
Servente	h	5,36263
Engenheiro	h	57,4600

Os valores acima 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 DE 2015**.

"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 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, submuramentos, paredes-diafragma, tirantes, rebaixamento 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."

Projetos-Padrão que compõem a norma NBR 12.721:2006

Padrão Baixo

Residência Unifamiliar (RI)
Prédio Popular (PP)
Residência Multifamiliar (R8)
Projeto de Interesse Social (PIS)

Comercial Alto

Comercial Andar Livre (CAL-8)
Comercial Salas e Lojas (CSL-8)
Comercial Salas e Lojas (CSL-16)

Padrão Normal

Residência Unifamiliar (RI)
Prédio Popular (PP)
Residência Multifamiliar (R8)
Residência Multifamiliar (R16)
Residência Popular (RP1Q)

Galpão Industrial (GI)

Padrão Alto

Residência Unifamiliar (RI)
Residência Multifamiliar (R8)
Residência Multifamiliar ((R16)

Comercial Normal

Comercial Andar Livre (CAL-8)
Comercial Salas e Lojas (CSL-8)
Comercial Salas e Lojas (CSL-16)

Informações: 62 3095-5162 www.sinduscongoias.com.br - www.cub.org.br e-mail: sebastiana@sinduscongoias.com.br

EDIFICAÇÃO	ÁREA	CUSTO DA CONSTRUÇÃO	FATOR OBSOLENCIA	VALOR FINAL
GALPÃO	700	R\$ 1.149,00	0,98	R\$ 788.214,00
EDIFICAÇÃO ADMINISTRATIVA	170	R\$ 1.149,00	0,98	R\$ 191.423,40
SISTEMA DE SUSTENTABILIDADE	40	R\$ 600,00	0,95	R\$ 22.800,00
TANQUES DE DEPURAÇÃO	38	R\$ 600,00	0,95	R\$ 21.660,00
CASA SEDE	300	R\$ 1.114,60	0,2	R\$ 66.876,00
CASA RESIDECIA	102	R\$ 1.114,60	0,75	R\$ 85.266,90
BARRAÇÃO	340	R\$ 350,00	0,75	R\$ 89.250,00
CASA DE CASEIRO	160	R\$ 1.114,60	0,65	R\$ 115.918,40

6

VALOR TOTAL	R\$ 1.381.408,70
--------------------	-------------------------

2.3.2 – PLANILHA COM OS COMPARATIVOS DE MERCADO DE TERRAS.

Comparativo	Local	Valor do Imóvel	Total de Hectares Ofertados	Valor das Benfeitorias dos Comapartivos	Informante	Valor do Hectare de Terra Nua
C 01	Distante 10KM do Município de Abadiânia	R\$ 3.000.000,00	116	R\$ 76.000,00	Saulo - 62-84049135	R\$ 25.206,90
C 02	Chacara do Pires a 10 Km de Alexânia	R\$ 800.000,00	24,2	R\$ 58.000,00	Daniel - 62-33364386	R\$ 30.661,16
C 03	Chacara do Mazin Município de Alexânia	R\$ 450.000,00	14,52	R\$ 42.000,00	Daniel - 62-33364386	R\$ 28.099,17
C 04	Chacara do Paulo no Distrito de Olhos D'água	R\$ 2.500.000,00	106,48	R\$ 11.000,00	Daniel - 62-33364386	R\$ 23.375,28
C 05	Avelinópolis - GO	R\$ 900.000,00	21,78	R\$ 145.000,00	Edison - 62-84150026	R\$ 34.664,83
Lim. Inf.						R\$ 19.881,03
Valor Médio						R\$ 28.401,47
Lim. Sup.						R\$ 36.921,91

2.6 – DETERMINAÇÃO DO VALOR DA FAZENDA.

O valor médio obtido foi de R\$ 28.401,47/hectare..

A Fazenda possui 30,4920 hectares.

8

Calculando o valor da fazenda temos:

Valor da Fazenda = Total de ha x x Valor do hectare Homogeneizado + Custo das Construções.

Valor da Fazenda = 30,4920 x R\$ 28.401,47 + R\$ 1.381.408,70 = R\$ 2.247.426,00

Arredondando dentro dos limites permitido por NORMA, temos:

VALOR DE MERCADO DA FAZENDA

Matrícula nº. 9.594

- Agosto 2.015 -


R\$ 2.200.000,00

(Dois milhões e duzentos mil Reais)

3 – ENCERRAMENTO.

Consta o presente Laudo de Avaliação de 08 (oito) folhas impressas de um só lado, sendo esta última datada e assinada.

São Paulo, 20 de Agosto de 2.015.


EDUARDO DEGHIARA ENGENHARIA
CREA-SP 0780456 – CNPJ: 08.801.670/0001-19
Responsável Técnico: Engº. Eduardo Deghiara
CREA 060.160.599-1

ANEXO 01 – Dados da Pesquisa dos Elementos Comparativos das Fazendas.

ANEXO 02 – ART – Anotação de Responsabilidade Técnica.

ANEXO 01 – DADOS DA PESQUISA DAS FAZENDAS.

Fazendas - Sítios - Chácaras à Venda - 414 Km 30

Corumbá de Goiás - Goiás

Curtir





R\$ 3.000.000

Anunciante: Saulo

 (62) 84049135 |  Comercial

Escreva sua pergunta

Perguntar 

Informação do anunciante

ABADIÂNIA

Dados de contato

Anunciante particular *SAULO.*

Saulo

 (62) 84049135

 Comercial

 Pça Bartolomeu de Gusmão qd I Lt 15

Imóvel:
Sítio, Chácara e Fazenda

Área útil da casa principal (m²):
100

Sede:
Sim

Tipo:
Venda

Distância do asfalto (Km):
4

Tipo de propriedade:
Fazenda

Acesso:
Cascalho

Área total (Hectáres):

144 REAL
116 ha com MATRÍCULA
28 SEM DOCUMENTOS

Características

- Água
- Churrasqueira

- Casa de Caseiro
- Piscina

- Luz elétrica
- Telefone

Adicionais

- Banheiros: 2
- Galpões: 1

- Bebedouros: 6

Idade da casa principal: Até 10 anos

- Dormitórios: 3
- Piquetes: 6

Silos: Não tem

- Tanques: 4

Casa Varandada Antiga Mais Boa 2 Banheiros

6 divisões de pasto
arame liso
água boa nascente
rego d'água
4 tanques
1 represa gd
2 km de correio
muito boa lazer e cria
quintal bom



Home

Quem somos

Chácara do Pires

Posted on junho 16, 2014 by admin

ENDEREÇO: FAZENDA CAPÃO.

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: UMA CHÁCARA COM UMA CASA TODA AVARANDADA, CURRAL, CASA DO CASEIRO, ÁGUA POR GRAVIDADE, COM O RIO GALINHA NOS FUNDOS, TODA FORMADA, CONTENDO UM POMAR. 10 KM DA CIDADE DE ALEXÂNIA-GO.

ÁREAS DO TERRENO: COM 5 ALQUEIRES.



1 2 3 ▶

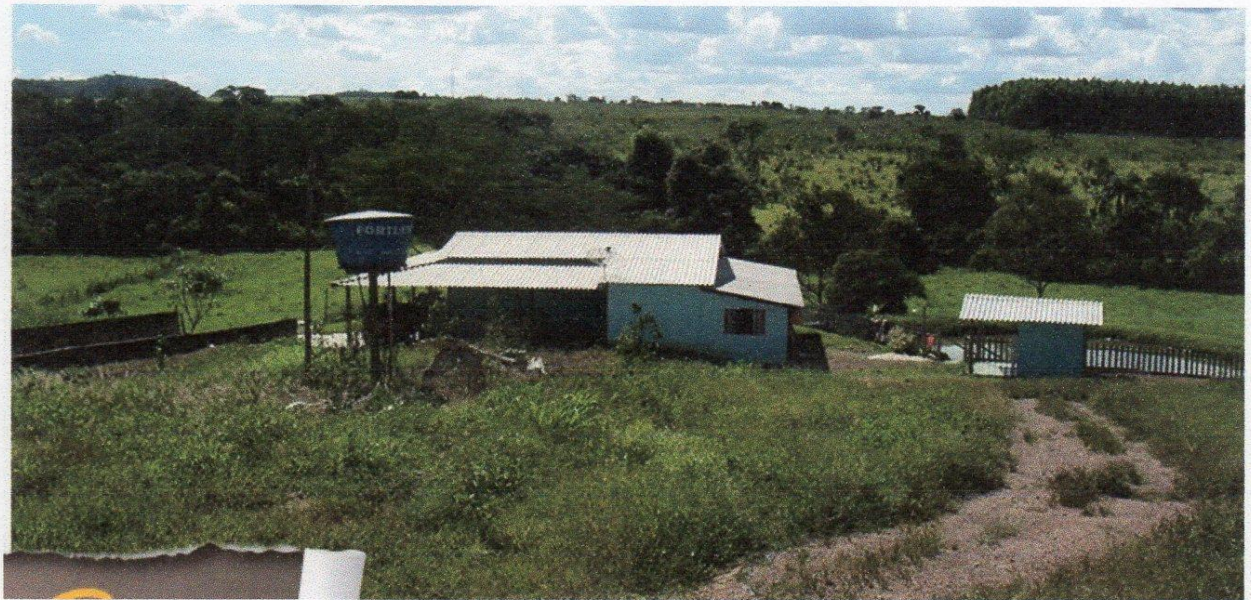
TIPO DE IMÓVEL: RURAL.

VALOR: R\$ 800.000,00 (OITOCENTOS MIL REAIS) E ACEITA OFERT,

CONTATOS:

Av. Brasília Qd 64 It 08 – sala 1 – CENTRO – Alexânia – Goiás 62 3336 4386 / 62 9186 1349 / 61 9319 9133 – DANIEL

Brasília: André Ferreira: 61 3345 5091 / 8579 2116

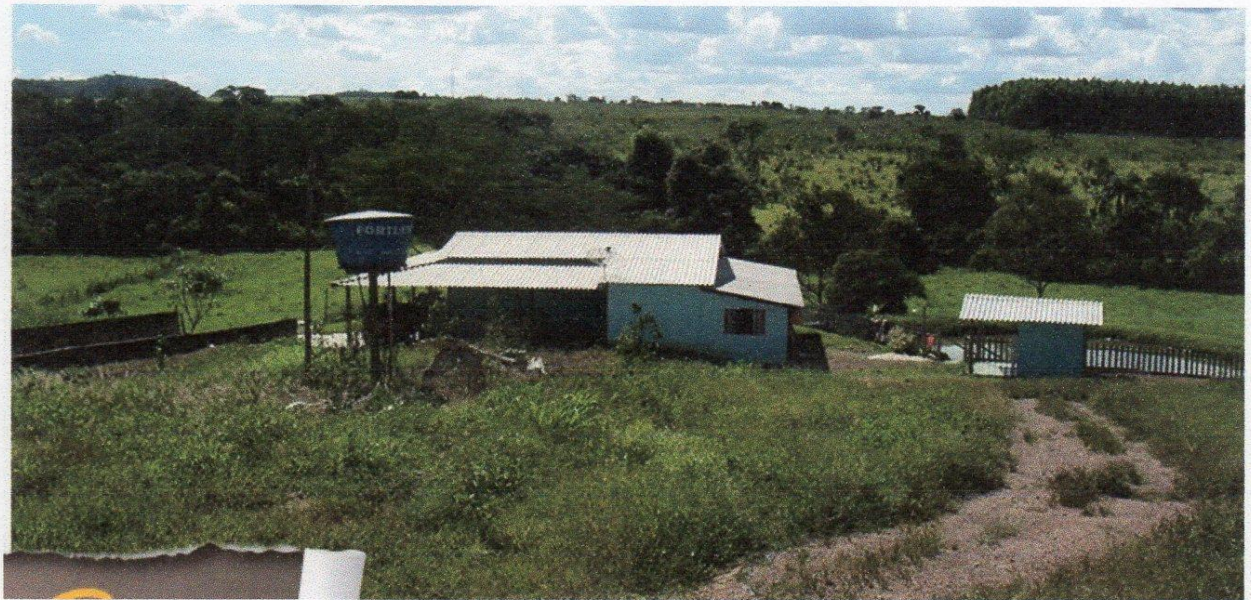


Chácara do Mazin

Posted on junho 16, 2014 by admin

ENDEREÇO: FAZENDA BARREIRO- MUNICÍPIO ALEXÂNIA-GO. PRÓXIMO DA SCHINCARIOL.
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: UMA CHÁCARA COM REGO D'ÁGUA, UM CASA MUITO BOA,
COM VÁRIAS OPÇÕES. CURRAL, TODA CERCADA COM ARAME LISO.
ÁREAS DO TERRENO: COM 3 ALQUEIRES.





Chácara do Mazin

Posted on junho 16, 2014 by admin

ENDEREÇO: FAZENDA BARREIRO- MUNICÍPIO ALEXÂNIA-GO. PRÓXIMO DA SCHINCARIOL.
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: UMA CHÁCARA COM REGO D'ÁGUA, UM CASA MUITO BOA,
COM VÁRIAS OPÇÕES. CURRAL, TODA CERCADA COM ARAME LISO.
ÁREAS DO TERRENO: COM 3 ALQUEIRES.





1 2 ▶

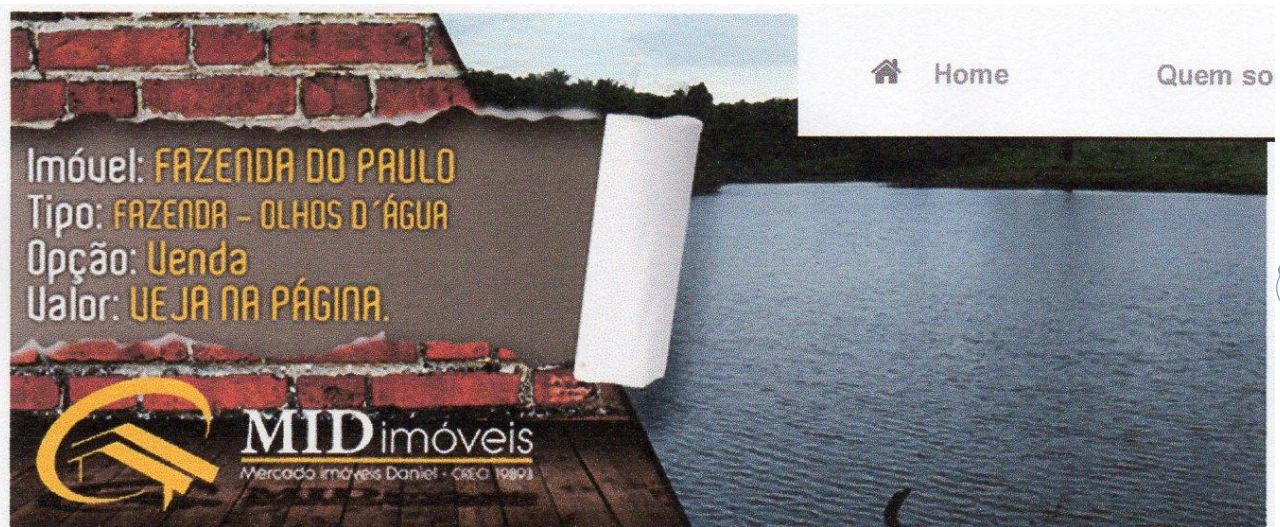
TIPO DE IMÓVEL: RURAL.

VALOR: R\$ 450.000,00 (QUATROCENTOS E CINQUENTA MIL REAIS) E ACEITA OFERTA.

CONTATOS:

Av. Brasília Qd 64 It 08 – sala 1 – CENTRO – Alexânia – Goiás 62 3336 4386 / 62 9186 1349 / 61 9319 9133 – DANIEL

Brasília: André Ferreira: 61 3345 5091 / 8579 2116



Fazenda do Paulo. Em Olhos D'água

Posted on fevereiro 24, 2014 by admin

- **ENDEREÇO: FAZ FUNDO COM O RIO DO OURO, EM OLHOS D'ÁGUA.**
CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL: POSSUI DUAS CASAS, CURRAL, UMA REPRESA, TODA CERCADA E OITENTA POR CENTO FORMADA.
ÁREA DO IMÓVEL: COM METRAGEM DE 22 ALQUERES.
ÁREA CONSTRUÍDA: APROXIMADAMENTE 150M².

CONTATOS:

Av. Brasília Qd 64 It 08 – sala 1 – CENTRO – Alexânia – Goiás 62 3336 4386 / 62 9186 1349 / 61 9319 9133 – DANIEL

Brasília: André Ferreira: 61 3345 5091 / 8579 2116



Anúncios classificados grátis


[Voltar para a lista](#)
[Agronegócios](#)
[Fazendas - Sítios à venda](#)

Minha Conta
Ajuda







Chácara de 4,5 alq. para piscicultura em Avelinópolis-Go

Publicado por Trínimoveis em: 22/07/2014

R\$900.000



2014/7/15 15:42

Preço (Sem Pontuação) R\$900.000

Área Goiás
Avelinópolis
zona rural

Vender/Alugar À Venda

Tamanho 1 Ha

Descrição

8 tanques de piscicultura (criação de peixes)
400 pés de limão
Plantação de gueroba
Córrego
400 m beira do rio Anicuns
Casa boa
1 km estrada de chão
6 km de Avelinópolis
Ótima para piscicultura
Melhor da região
R\$: 900.000,00
Imobiliária Trínimoveis CRECI 21.847 (62) 8415-0026 oi, (62)9933-8315 vivo, (62)8263-3323 tim, (62)9365-4783 claro

Contatar

62-8415-0026

[Fale com o Anunciante](#)


[criar um alerta](#)

Apartamento à venda em Sapopemba
R\$ 185.000
[Ver](#)


Apartamento residencial à venda, Jardim...
R\$ 1.670.000
[Ver](#)

NOVOS R\$ 45MIL ENTRADA - ...
R\$ 180.000
[Ver](#)


Anúncios similares



FAZENDA GIRASSOL/GO
Cocalzinho de Goiás
R\$1.100.000




Chácara Valparaíso
Valparaíso de Goiás
R\$750.000



FAZENDA COM 106 HEC.
Padre Bernardo
R\$780.000

UMA BOA FAZENDA COM
Padre Bernardo
R\$630.000



FAZENDA SÃO BENTO
Alexânia
R\$800.000

[Voltar para a lista](#)

ANEXO 02 - ART – Anotação de Responsabilidades Técnica.

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A

Página 1/2



Anotação de Responsabilidade Técnica - ART

Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço

92221220151118075

18

1. Responsável Técnico

EDUARDO DEGHIARA

Título Profissional: Engenheiro Civil

Empresa Contratada: EDUARDO DEGHIARA ENGENHARIA

RNP: 2604629550

Registro: 0601605991-SP

Registro: 0780456-SP

2. Dados do Contrato

Contratante: JJZ ALIMENTOS S/A

Endereço: Rodovia GO 070

Complemento: SEM NUMERO - KM 13

Cidade: Goianira

Contrato:

Valor: R\$ 11.500,00

Ação Institucional:

Celebrado em: 15/08/2015

Tipo de Contratante: Pessoa Jurídica de Direito Privado

Bairro:

UF: GO

Vinculada à Art nº:

CPF/CNPJ: 18.740.458/0001-42

Nº:

CEP: 75370-000

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: Rodovia GO 070

Complemento: SEM NUMERO - KM 13

Cidade: Goianira

Data de Início: 15/08/2015

Previsão de Término: 31/12/2015

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: Judicial

Proprietário: JJZ ALIMENTOS S/A

Nº:

Bairro:

UF: GO

CEP: 75370-000

Código:

CPF/CNPJ: 18.740.458/0001-42

Endereço: Fazenda AGRO BARSA

Complemento: RODOVIA 139 - KM 40

Cidade: Alexânia

Data de Início: 15/08/2015

Previsão de Término: 31/12/2015

Coordenadas Geográficas:

Finalidade:

Proprietário: PEIXE BRASIL IND E COM DE PESCADOS

Nº:

Bairro:

UF: GO

CEP: 72930-000

Código:

CPF/CNPJ: 13.130.403/0001-05

Endereço: Rua PROFESSOR ELI ALVES

Complemento: BLOCO 03, SALA 204

Cidade: Anápolis

Data de Início: 15/08/2015

Previsão de Término: 31/12/2015

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: Judicial

Proprietário: HC EMPREENDIMENTOS LTDA-ME

Nº: 401

Bairro: VILA NOSSA SENHORA D'ABADIA

UF: GO

CEP: 75120-600

Código:

CPF/CNPJ: 13.281.046/0001-78

Endereço: Rua VERGUEIRO

Complemento: 4º ANDAR CONJ. 41/43

Cidade: São Paulo

Data de Início: 15/08/2015

Previsão de Término: 31/12/2015

Coordenadas Geográficas:

Finalidade:

Nº: 1855

Bairro: VILA MARIANA

UF: SP

CEP: 04101-000

Código:

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A

Página 2/2

Proprietário: Erimar Adm. e Consultoria de Empresas Ltda-Epp

CPF/CNPJ: 02.018.684/0001-84

4. Atividade Técnica

Elaboração			Quantidade	Unidade
1	Laudo	Compatibilização das Atividades Multidisciplinares	3,00000	unidade

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART

5. Observações

ELABORAÇÃO DE LAUDO DE AVALIAÇÃO DE TODOS OS BENS DO ATIVO IMOBILIZADO DAS EMPRESAS CONTRATANTES.

6. Declarações

Acessibilidade: Declaro que as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no Decreto nº 5.296, de 2 de dezembro de 2004, não se aplicam às atividades profissionais acima relacionadas.

7. Entidade de Classe

65 - IBAPE - INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA - IBAPE

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

S. Paulo 15 de Agosto de 2015

Local data

Eduardo Deghiara

EDUARDO DEGHIARA - CPF: 758.064.698-04

JJZ ALIMENTOS S/A - CPF/CNPJ: 18.740.458/0001-42

9. Informações

- A presente ART encontra-se devidamente quitada conforme dados constantes no rodapé-versão do sistema, certificada pelo Nosso Número.

- A autenticidade deste documento pode ser verificada no site www.creasp.org.br ou www.confea.org.br

- A guarda da via assinada da ART será de responsabilidade do profissional e do contratante com o objetivo de documentar o vínculo contratual.

www.creasp.org.br
tel: 0800-17-18-11



Valor ART R\$ 118,45

Registrada em: 17/08/2015

Valor Pago R\$ 118,45

Nosso Número: 92221220151118075

Versão do sistema

Impresso em: 18/08/2015 09:17:05