



Ofício Especial /2023

Prefeitura Municipal de Mendonça – SP

Mendonça, 15 de março de 2023.

Assunto: Informação VTN – Instrução Normativa RFB Nº 1877/2019

Senhor Secretário Especial, da Receita Federal do Brasil.

Em cumprimento ao disposto na Instrução Normativa RFB nº 1877, de 14 de março de 2019, abaixo as informações sobre o Valor da Terra Nua - VTN do Município de **MENDONÇA/SP** para o ano 2023.

| Ano | I - Lavoura Aptidão - Boa | II - Lavoura Aptidão – Regular | III - Lavoura Aptidão - Restrita | IV - Pastagem Plantada | V - Silvicultura ou Pastagem Natural | VI - Preservação da Fauna ou Flora |
|------|---------------------------|--------------------------------|----------------------------------|------------------------|--------------------------------------|------------------------------------|
| 2023 | R\$/ha 41.693,18 | R\$/ha 35.022,27 | R\$/ha 28.351,37 | R\$/ha 21.680,46 | R\$/ha 15.009,55 | R\$/ha 8.338,64 |

Os dados coletados sobre o levantamento são os descritos a seguir:

Responsável pelo Levantamento: **Eng. Agrônomo – FERNANDO JOSÉ RIBEIRO KACHAN**

CPF: **077866188-13**

CREA: **0601565454 SP**

RNP: **260507977-5**

ART: **28027230230404064**

Descrição simplificada da metodologia: **Laudo Técnico de Avaliação de Terra Nua**

Período de Avaliação da Coleta dos Dados: **03/01/2023 A 17/02/2023.**

Atenciosamente,



JULIANO SOUZA DE OLIVEIRA
Prefeito Municipal

VTN MUNICIPAL

2023

LAUDO TÉCNICO

GRAU DE PRECISÃO III
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II

MENDONÇA – SP

| APTIDÃO AGRÍCOLA | VTN R\$/HA |
|----------------------------------|---------------|
| LAVOURA DE BOA APTIDIÃO | R\$ 41.693,18 |
| LAVOURA DE APTIDIÃO REGULAR | R\$ 35.022,27 |
| LAVOURA DE APTIDIÃO RESTRITA | R\$ 28.351,37 |
| PASTAGEM PLANTADA | R\$ 21.680,46 |
| SILVICULTURA OU PASTAGEM NATURAL | R\$ 15.009,55 |
| PRESERVAÇÃO DA FAUNA E DA FLORA | R\$ 8.338,64 |

01 DE JANEIRO DE 2023

FERNANDO JOSÉ RIBEIRO KACHAN

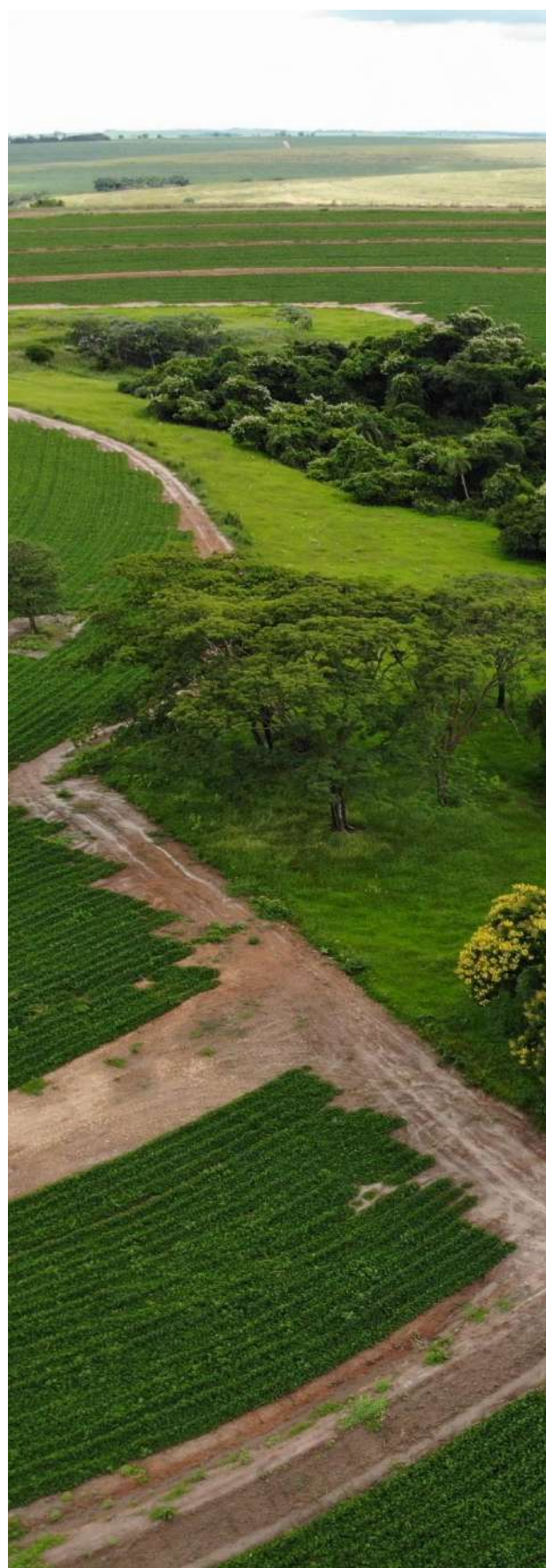
ENG.º AGRÔNOMO

RNP 260507977-5 CREA SP 0601565454

CPF 07786618813

ART 28027230230404064

PERÍODO DE APURAÇÃO 03/01/2023 A 17/02/2023



SUMÁRIO

| | |
|---|-----------|
| 1. DAS PARTES | 3 |
| 1.1 A CONTRATANTE | 3 |
| 1.2 A CONTRATADA | 3 |
| 2. JUSTIFICATIVA | 4 |
| 3. O OBJETIVO | 4 |
| 4. DEFINIÇÕES NECESSÁRIAS | 4 |
| 4.1 APTIDÃO AGRÍCOLA | 4 |
| 4.2 BENFEITORIAS | 5 |
| 4.2.1 BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS | 5 |
| 4.2.2 Benfeitorias reprodutivas | 5 |
| 4.3 CUSTO DE FORMAÇÃO | 5 |
| 4.4 FATOR DE CLASSE DE CAPACIDADE DE USO DOS SOLOS | 5 |
| 4.5 IMÓVEL RURAL | 6 |
| 4.6 LEVANTAMENTO | 6 |
| 4.7 OFERTAS | 6 |
| 4.8 OPINIÕES | 6 |
| 4.9 SITUAÇÃO DO IMÓVEL | 6 |
| 4.10 TERRA BRUTA | 7 |
| 4.11 TERRA CULTIVADA | 7 |
| 4.12 TERRA NUA | 7 |
| 4.13 TRANSAÇÕES | 7 |
| 4.14 USO DA TERRA | 7 |
| 4.15 VALOR DA TERRA NUA | 8 |
| 5. CORRESPONDÊNCIA ENTRE OS SISTEMAS DE APTIDÃO AGRÍCOLA | 8 |
| 6. O MÉTODO UTILIZADO NA AVALIAÇÃO DA TERRA NUA | 13 |
| 6.1 A PESQUISA DE MERCADO EMPREENDIDA | 16 |
| 6.2 O CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS | 16 |
| 6.2.1 Benfeitorias reprodutivas | 17 |
| 6.2.2 Benfeitorias não reprodutivas | 19 |
| 7. O MUNICÍPIO DE MENDONÇA | 19 |
| 7.1 LOCALIZAÇÃO E ACESSO | 19 |
| 7.2 TERRITÓRIO E POPULAÇÃO | 20 |
| 7.3 ECONOMIA E EMPREGO | 21 |
| 7.4 ESTRUTURA FUNDIÁRIA E PRODUÇÃO AGROPECUÁRIA | 21 |
| 8. O PERFIL FUNDIÁRIO E O ITR | 23 |
| 9. O MUNICÍPIO – MEIO FÍSICO | 24 |
| 9.1 RELEVO | 24 |
| 9.2 SOLOS | 25 |
| 9.3 BIOMA | 27 |
| 9.4 CLIMA | 27 |
| 9.1 HIDROGRAFIA | 31 |
| 10. CÁLCULO DO VTN | 32 |
| 10.1 ATRIBUIÇÃO DAS NOTAS AGRONÔMICAS NA | 32 |

| | | |
|------------|--------------------------------|-----------|
| 10.2 | HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA..... | 33 |
| 10.3 | SANEAMENTO AMOSTRAL..... | 33 |
| 10.4 | INTERVALO DE CONFIANÇA..... | 34 |
| 10.5 | CAMPO DE ARBÍTRIO..... | 35 |
| 10.6 | GRAU DE PRECISÃO..... | 36 |
| 11. | GRAU FUNDAMENTAÇÃO..... | 36 |
| 12. | PERÍODO DE COLETA..... | 37 |
| 13. | CONCLUSÃO..... | 37 |
| 14. | REFERÊNCIAS..... | 38 |

1. DAS PARTES

1.1 A contratante

Prefeitura Municipal de Mendonça
CNPJ: 46.935.110/0001-46
Endereço: Rua Santos Dumont, 682 - Centro
Município: Mendonça - SP
CEP: 15220-000

1.2 A contratada

Fernando José Ribeiro Kachan - ME
CNPJ: 24.180.941/0001-12
Endereço: Rua Jacinto Ruiz Garcia, 1067
Município: Nova Granada - SP
CEP: 15400-000
Responsável Técnico: Eng. Agr. Fernando José Ribeiro Kachan, membro titular do IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia do Estado de São Paulo n°. 2009.
CREA-SP 0601565454

ART 28027230230404064 Anexo 1



2. JUSTIFICATIVA

Justifica este trabalho o atendimento ao disposto na Instrução Normativa RFB nº. 1877, de 14 de março de 2019 que disciplina a prestação de informações sobre Valor da Terra Nua (VTN) à Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil (RFB) para fins de arbitramento da base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR), na hipótese prevista no art. 14 da Lei nº 9.393, de 19 de dezembro de 1996.

3. O OBJETIVO

O objetivo final do trabalho é a determinação do Valor da Terra Nua - VTN no Município de Mendonça, preço de mercado, entendido como o valor do solo com sua superfície e a respectiva mata, floresta e pastagem nativa ou qualquer outra forma de vegetação natural, excluídos os valores de mercado relativos a construções, instalações e benfeitorias, culturas permanentes e temporárias, pastagens cultivadas e melhoradas e florestas plantadas, observados os seguintes critérios, referidos nos incisos I a III do art. 12 da Lei nº 8.629, de 25 de fevereiro de 1993:

- I - Localização do imóvel;
- II - Aptidão agrícola; e
- III - dimensão do imóvel.

4. DEFINIÇÕES NECESSÁRIAS

4.1 Aptidão agrícola

Classificação que busca refletir as potencialidades e restrições para o uso da terra e as possibilidades de redução das limitações de seu uso em razão de manejo e melhoramento técnico, de forma a garantir a melhor produtividade e a conservação dos recursos naturais (RFB, 2019).

4.2 Benfeitorias

Resultado de obra ou serviço realizado no imóvel rural (NBR_14653-3 ABNT, 2019).

4.2.1 BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS

Benfeitorias que não geram renda diretamente, tais como edificações, estradas, acessos, cercas, obras e trabalhos de melhoria das terras.

4.2.2 BENFEITORIAS REPRODUTIVAS

Benfeitorias que geram renda diretamente, tais como culturas, florestas plantadas, pastagens cultivadas e pastagens nativas melhoradas.

4.3 Custo de formação

Quantia gasta para o preparo do solo e implantação até a primeira safra (NBR_14653-3 ABNT, 2019).

4.4 Fator de classe de capacidade de uso dos solos

Fator de homogeneização que expressa simultaneamente à influência sobre o valor do imóvel rural de sua capacidade de uso e taxonomia, ou seja, das características intrínsecas e

extrínsecas das terras, como fertilidade, topografia, drenagem, permeabilidade, risco de erosão ou inundação, profundidade, topografia, drenagem, permeabilidade, risco de erosão ou inundação, profundidade, pedregosidade, entre outras.

4.5 Imóvel Rural

Imóvel rústico de área contínua, qualquer que seja sua localização, que se destine à exploração agrícola, pecuária, extrativa vegetal, florestal agroindustrial ou aqueles destinados à proteção e preservação ambiental (NBR_14653-3 ABNT, 2019).

4.6 Levantamento

Conjunto de atividades de coleta, seleção e processamento de dados realizados segundo padrões técnicos e científicos compatíveis com a metodologia adotada pelo órgão ou profissional responsável pelo trabalho.

4.7 Ofertas

Colocação de bens para venda ou outra negociação onerosa no mercado imobiliário.

4.8 Opiniões

Informações de especialistas, intervenientes, agentes financeiros, técnicos, tabeliães, registradores, autoridades públicas, corretores imobiliários ou quaisquer pessoas que transacionem no mercado imobiliário.

4.9 Situação do imóvel

Localização em relação a um centro de referência e o tipo de acesso, do ponto de vista legal e de trafegabilidade (NBR_14653-3 ABNT, 2019).

4.10 Terra bruta

Terra onde existe vegetação natural em seu estado original ou em estágio regenerativo (NBR_14653-3 ABNT, 2019).

4.11 Terra cultivada

Terra com cultivo agrícola ou em pousio (NBR_14653-3 ABNT, 2019).

4.12 Terra nua

Terra sem a consideração de benfeitorias (NBR_14653-3 ABNT, 2019), ou o imóvel por natureza ou acessão natural, compreendendo o solo com sua superfície e a respectiva mata, floresta e pastagem nativa ou qualquer outra forma de vegetação natural.

4.13 Transações

Negociações onerosas de bem no mercado imobiliário, como, por exemplo, compra e venda ou permuta.

4.14 Uso da terra

Utilização efetiva da terra, que pode estar ou não de acordo com a aptidão agrícola, e que, no caso de estar em desacordo, compromete a produtividade potencial ou a conservação dos recursos naturais (RFB, 2019).

4.15 Valor da terra nua

Diferença entre o valor total do imóvel e o valor de suas benfeitorias, considerada, quando for o caso, a existência de passivos ou ativos ambientais (NBR_14653-3 ABNT, 2019).

5. CORRESPONDÊNCIA ENTRE OS SISTEMAS DE APTIDÃO AGRÍCOLA

Para a determinação da aptidão agrícola das terras, dois sistemas se destacam no Brasil, o "Sistema Brasileiro de Classificação da Capacidade de Uso" (LEPCH, 1983), o que mereceu maiores estudos e análises e mais popular entre avaliadores e o "Sistema de Avaliação da Aptidão das Terras" formulado por RAMALHO FILHO & Beek (1995).

A Secretaria da Receita Federal indica a utilização do "Sistema de Avaliação da Aptidão das Terras", muito embora mencione que caso o levantamento seja realizado com base em aptidões agrícolas diferentes daquela por ela indicadas, o responsável pelo trabalho deverá fazer a adequação mediante justificativa técnica, entre as aptidões levantadas e as indicadas.

Considerando que a referida IN indica a utilização do "Sistema de Avaliação da Aptidão das Terras", e que os estudos que versam sobre a avaliação de imóveis rurais normalmente consideram como metodologia para a determinação da aptidão agrícola, o "Sistema Brasileiro de Classificação da Capacidade de Uso", torna-se necessário a utilização de metodologia que se estabeleça correspondência entre os dois sistemas.

Assim, este trabalho para determinação da aptidão agrícola acatará metodologia proposta por Kachan (2020), Tabela 1, e

anteriormente por SEAB (2017:10) que apresentaram tabela de aproximação de classes.

Conhecidos os princípios de cada um dos sistemas de classificação da aptidão das terras e considerando suas peculiaridades, a utilização dessa tabela possibilita atendimento aos critérios estabelecidos pela Secretaria da Receita Federal a partir do "Sistema Brasileiro de Classificação da Capacidade de Uso", amplamente difundido nas avaliações de imóveis rurais e merecedor de maior volume de estudos que o relacionam à avaliação de imóveis rurais.

| APTIDÃO AGRÍCOLA DAS TERRAS INSTRUÇÃO NORMATIVA RFB Nº 1877 de 10 DE MARÇO de 2019 COM BASE NO SISTEMA DE AVALIAÇÃO DA APTIDÃO AGRÍCOLA DAS TERRAS | | CORRESPONDÊNCIA COM SISTEMA DE CAPACIDADE DE USO SUGERIDO POR LEPSCH NO SISTEMA BRASILEIRO DE CLASSIFICAÇÃO DA CAPACIDADE DE USO | |
|--|-------|--|--|
| DESCRIÇÃO | GRUPO | CLASSE | DESCRIÇÃO |
| Lavoura - aptidão boa: terra apta à cultura temporária ou permanente, sem limitações significativas para a produção sustentável e com um nível mínimo de restrições, que não reduzem a produtividade ou os benefícios expressivamente e não aumentam os insumos acima de um nível aceitável | 1 | I | Terras cultiváveis, aparentemente sem problemas especiais de conservação |
| | | II | Terras cultiváveis com problemas simples de conservação e/ou de manutenção de melhoramentos |
| Lavoura - aptidão regular: terra apta à cultura temporária ou permanente, que apresenta limitações moderadas para a produção sustentável, que reduzem a produtividade ou os benefícios e elevam a necessidade de insumos para garantir as vantagens globais a serem obtidas com o uso | 2 | III | Terras cultiváveis com problemas complexos de conservação e/ou de manutenção de melhoramentos |
| Lavoura - aptidão restrita: terra apta à cultura temporária ou permanente, que apresenta limitações fortes para a produção sustentável, que reduzem a produtividade ou os benefícios ou aumentam os insumos necessários, de tal maneira que os custos só seriam justificados marginalmente | 3 | IV | Terras cultiváveis apenas ocasionalmente ou em extensão limitada, com sérios problemas de conservação |
| Pastagem plantada: terra inapta à exploração de lavouras temporárias ou permanentes por possuir limitações fortes à produção vegetal sustentável, mas que é apta a formas menos intensivas de uso, inclusive sob a forma de uso de pastagens plantadas | 4 | V | Terras adaptadas – em geral para pastagens, e, em alguns casos, para reflorestamento, sem necessidade de práticas especiais de conservação – cultiváveis apenas em casos muito especiais |
| | | VI | Terras adaptadas – em geral para pastagens e/ou reflorestamento, com problemas simples de conservação – cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas permanentes protetoras do solo |
| Silvicultura ou pastagem natural: terra inapta aos usos indicados nos incisos I a IV, mas que é apta a usos menos intensivos | 5 | VII | Terras adaptadas – em geral somente para pastagens ou reflorestamento – com problemas complexos de conservação |
| Preservação da fauna ou flora: terra inapta para os usos indicados nos incisos I a V, em decorrência de restrições ambientais, físicas, sociais ou jurídicas que impossibilitam o uso sustentável, e que, por isso, é indicada para a preservação da flora e da fauna ou para outros usos não agrários | 6 | VIII | Terras impróprias para cultura, pastagem ou reflorestamento, que podem servir apenas como abrigo e proteção da fauna e flora silvestre, como ambiente para recreação ou para fins de armazenamento de água |

Tabela 1: Correspondência da aptidão agrícola das terras considerando o "Sistema de Avaliação da aptidão agrícola das terras" e o "Sistema Brasileiro de Classificação da Capacidade de Uso (Kachan, 2020).

Estabelecida a correspondência entre os sistemas, e em obediência aos critérios estabelecidos pela Secretaria da Receita Federal, este Laudo Técnico adotará as **classes de aptidões agrícolas do "Sistema de Avaliação da Aptidão das Terras"**:

Classe I - aptidão boa: terra apta à cultura temporária ou permanente, sem limitações significativas para a produção

sustentável e com um nível mínimo de restrições, que não reduzem a produtividade ou os benefícios expressivamente e não aumentam os insumos acima de um nível aceitável;

Classe II - aptidão regular: terra apta à cultura temporária ou permanente, que apresenta limitações moderadas para a produção sustentável, que reduzem a produtividade ou os benefícios e elevam a necessidade de insumos para garantir as vantagens globais a serem obtidas com o uso;

Classe III - aptidão restrita: terra apta à cultura temporária ou permanente, que apresenta limitações fortes para a produção sustentável, que reduzem a produtividade ou os benefícios ou aumentam os insumos necessários, de tal maneira que os custos só seriam justificados marginalmente;

Classe IV: terra inapta à exploração de lavouras temporárias ou permanentes por possuir limitações fortes à produção vegetal sustentável, mas que é apta a formas menos intensivas de uso, inclusive sob a forma de uso de pastagens plantadas;

Classe V: terra inapta aos usos indicados nos incisos I a IV, mas que é apta a usos menos intensivos; ou

Classe VI: terra inapta para os usos indicados nos incisos I a V, em decorrência de restrições ambientais, físicas, sociais ou jurídicas que impossibilitam o uso sustentável, e que, por isso, é indicada para a preservação da flora e da fauna ou para outros usos não.

Importante enfatizar que não se pode confundir a classe de aptidão agrícola ou capacidade de uso do solo com o uso da terra.

O uso da terra é a utilização efetiva da terra (o seu uso atual), que pode estar ou não de acordo com sua aptidão agrícola e que no caso de estar em desacordo, compromete a produtividade potencial ou a conservação dos recursos naturais. Por exemplo, uma pastagem pode estar implantada em terras Classe I, assim como uma lavoura de soja pode estar implantada em terras Classe

IV. Assim, não é a cultura existente que determina a classe de aptidão agrícola do solo, mas sim as diversas características do solo.

Outra questão relevante na avaliação de imóveis rurais e que diz respeito aos sistemas de aptidão agrícola das terras, é relação dos grupos ou classes de aptidão com a situação ou localização e valor do imóvel rural.

O “julgamento da localização de um imóvel rural refere-se, principalmente, à qualidade dos acessos e à proximidade dos mercados consumidores dos produtos explorados” (LIMA, 2020). Lima (2020). O Engenheiro Octávio Teixeira Mendes Sobrinho através de sua experiência ordenou seis categorias de situações da propriedade rústica, considerando principalmente a classe das estradas e estabeleceu uma escala que reflete a relação existente entre a situação do imóvel e o seu valor, escala muito difundida nos trabalhos de avaliação de imóveis rurais (KOZMA, 1994). Lima (2020) ainda menciona a existência de trabalho que “demonstrou não ser possível detectar, em nível de mercado imobiliário, diferenças de valores por hectare para terras com frente para asfalto ou com frente para estradas de terra de boa qualidade” e ainda cita diversos autores que propuseram modelos com vistas à determinação da relação valor do imóvel e situação com diferentes enfoques e que podem representar a realidade de uma região mas não necessariamente reflitam a realidade de todo o Brasil Rural.

Diversos autores estudaram a relação entre o potencial de uso das propriedades e sua situação expressando-a através de indicador denominado Nota Agrônômica - NA ou Índice Agrônômico. Prado (s.d.) cita DEMÉTRIO que destaca que no cálculo da nota agrônômica de uma propriedade agrícola visando saber o valor da terra nua pelo método comparativo, é fundamental associar o conhecimento da capacidade de uso das terras com a localização e qualidade das estradas de acesso a propriedade.

Dentre os autores que estudaram a relação entre o potencial de uso das propriedades e sua situação Kozma (1985) relacionou as Classes do Sistema Brasileiro de Capacidade de Uso com a situação do imóvel rural gerando coeficientes, as mencionadas notas agronômicas.

| Situação | Classe | | | | | | | |
|--------------------|--------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|------|
| | I | II | III | IV | V | VI | VII | VIII |
| | 100% | 95% | 0,750 | 55% | 50% | 40% | 30% | 20% |
| ótima - 100% | 1 | 0,95 | 0,750 | 0,55 | 0,5 | 0,400 | 0,3 | 0,2 |
| muito boa 95% | 0,95 | 0,903 | 0,713 | 0,523 | 0,475 | 0,380 | 0,285 | 0,19 |
| boa - 90% | 0,9 | 0,855 | 0,675 | 0,495 | 0,45 | 0,360 | 0,27 | 0,18 |
| desfavorável - 80% | 0,8 | 0,76 | 0,600 | 0,44 | 0,4 | 0,320 | 0,24 | 0,16 |
| má - 75% | 0,75 | 0,713 | 0,563 | 0,413 | 0,375 | 0,300 | 0,225 | 0,15 |
| péssima - 70% | 0,7 | 0,665 | 0,525 | 0,385 | 0,35 | 0,280 | 0,21 | 0,14 |

Tabela 2: Tabela com os índices agronômicos para obtenção do valor das terras rústicas segundo a classe de capacidade de uso e situação segundo por Kozma, 1995.

Este estudo elaborado por Kozma e os demais estudos que versam sobre a matéria, se utilizam do "Sistema Brasileiro de Classificação da Capacidade de Uso" que considera oito classes e a Secretaria da Receita Federal determina, na apuração do VTN para fins de arbitramento da base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR), o "Sistema de Avaliação de Aptidão Agrícola das Terras" que considera seis grupos.

Em vista dessa circunstância, a solução imediata que se apresenta é a utilização de modelo proposto por Kachan (2020) que sugeriu tabela de correspondência relacionando as notas agronômicas determinadas considerando as classes do "Sistema Brasileiro de Classificação da Capacidade de Uso" com os grupos do "Sistema de Avaliação de Aptidão Agrícola das Terras".

Notas Agronômicas (NA) para obtenção do valor das terras rústicas, segundo as classes de aptidão agrícola do "Sistema de Aptidão Agrícola"

| Situação | NA -Nota agrônômica | | | | | |
|--------------|---------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | 6 |
| Ótima | 1,000 | 0,840 | 0,680 | 0,520 | 0,360 | 0,200 |
| Muito Boa | 0,950 | 0,798 | 0,646 | 0,494 | 0,342 | 0,190 |
| Boa | 0,900 | 0,756 | 0,612 | 0,468 | 0,324 | 0,180 |
| Regular | 0,800 | 0,672 | 0,544 | 0,416 | 0,288 | 0,160 |
| Desfavorável | 0,750 | 0,630 | 0,510 | 0,390 | 0,270 | 0,150 |
| Ruim | 0,700 | 0,588 | 0,476 | 0,364 | 0,252 | 0,140 |

Tabela 3: Notas Agronômicas (NA) para obtenção do valor das terras rústicas, segundo as classes de aptidão agrícola do "Sistema de Aptidão Agrícola" Kachan (2020).

Definido este critério, identifica-se localização média que melhor expressa a situação dos imóveis rurais do município.

6. O MÉTODO UTILIZADO NA AVALIAÇÃO DA TERRA NUA

A determinação do valor da terra nua no município para fins de cálculo do Imposto Territorial Rural (ITR) foi feita através do método evolutivo, conforme recomenda a NBR 14.953-3 Avaliação de Bens, Parte 3 Imóveis Rurais.

8.4.2 O método evolutivo pode também ser empregado quando se deseja obter o valor da terra nua ou das benfeitorias a partir do conhecimento do valor total do imóvel, considerada a equação a seguir:

$$VTN = VTI - VBR - VBNR - AA + PA$$

EXEMPLO Cálculo do valor da terra nua para efeito do Imposto Territorial Rural (ITR).

Figura 1: (NBR_14653-3 ABNT, 2019)

8.4.3 Na aplicação do método evolutivo, convém que:

- a) o valor da terra nua seja determinado pelo método comparativo direto de dados de mercado (ver 10.1). Como, em geral, é muito raro compor uma amostra de terras nuas, pode-se utilizar o procedimento citado em 8.4.2;
- b) os valores das benfeitorias e das obras e trabalhos de melhoria das terras sejam apropriados pelo método comparativo direto de custo, pelo método da quantificação de custo ou pelo método da capitalização da renda;
- c) a avaliação de culturas e florestas plantadas seja realizada pelo método da capitalização da renda.

Figura 2: Figura 3: (NBR_14653-3 ABNT, 2019)

O VTN foi determinado pelo "Método Comparativo Direto de Dados de Mercado" que *"identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra"* (NBR_14653-3 ABNT, 2019). Significa, pois, que através da pesquisa e amostragem de valores de imóveis vendidos ou ofertados no mercado imobiliário, se determina o VBU - Valor Básico Unitário do hectare no município, uma vez subtraídos os valores de benfeitorias existentes e correlacionando as respectivas Notas Agronômicas - NA que servirão como fatores de homogeneização da amostra, permitindo que se extraiam conclusões seguras de realidades distintas.

A Nota Agronômica - NA é um indicador do potencial de uso da propriedade pois relaciona a situação do imóvel e as áreas superficiais de cada classe de capacidade de uso dos solos que compõe o elemento amostral.

O cálculo da NA de cada um dos elementos amostrais é feito através da Equação 1:

$$NA_e = F1 \times A1 + F2 \times A2 + F_n \times A_n$$

Equação 1

Onde:

NAe = NA do elemento amostral

F = Fator (Quadro 13)

A = Área superficial

Determinada a NA de cada um dos elementos amostrais realiza-se a homogeneização dos valores em R\$/hectare (obtidos na pesquisa de mercado), relacionando o NA dos parâmetros ao NA do imóvel paradigma que assume valor 1 (Quadro 13), através da Equação 2:

$$VBU_{eh} = (N_{Ap} \div N_{Ae}) \times VBU_e$$

Equação 2

Onde:

VBU_{eh} = Valor Básico Unitário do elemento amostra homogeneizado

N_{Ap} = Nota agronômica do paradigma (fator 1)

N_{Ae} = Nota Agronômica do elemento

VBU_e = Valor Básico Unitário do elemento amostral

Calculado o VBU de cada um dos elementos amostrais, obtém-se a média aritmética dos valores, que ainda devem ser submetida ao saneamento amostral estatístico, para em seguida estabelecer o VBU saneado do Imóvel Paradigma.

Sobre o VBU saneado do Imóvel Paradigma, que assume, no que diz respeito à situação aquela que represente a média dos imóveis rurais do município, aplicam-se os fatores de ponderação relativos às classes de aptidão (tabela 3), obtendo os valores de terra nua para cada uma delas.

$$VTN = VBUs \times Fp$$

Equação 3

Onde:

VTN: Valor da terra nua no município

VBUs: Valor Básico Unitário saneado

Fp: Fator de ponderação

6.1 A pesquisa de mercado empreendida

Para a determinação do VTN do Paradigma foi empreendida pesquisa de mercado procurando identificar imóveis transacionados recentemente ou ofertados à venda. Os imóveis ofertados foram submetidos ao fator de oferta ou elasticidade de 10%.

Foram consultados, corretores de imóveis e pessoas afeitas ao mercado imobiliário local que forneceram a informações de imóveis rurais, inclusive situados além dos limites do município, que representavam como um todo a realidade imobiliária do município em 1º de Janeiro de 2023 no que diz respeito aos imóveis rurais, relação no Anexo 3.

6.2 O cálculo do valor das benfeitorias

Como o objetivo deste trabalho é dizer sobre o VTN, valor da terra nua, é necessário que do valor dos imóveis constituintes da amostra sejam subtraídos os valores das benfeitorias reprodutivas (culturas agrícolas) e benfeitorias não reprodutivas (construções e instalações).

A seguir a metodologia utilizada para avaliação das benfeitorias.

6.2.1 BENFEITORIAS REPRODUTIVAS

Das benfeitorias reprodutivas nos elementos amostrais apareceram a cultura da cana-de-açúcar e pastagens.

Para a avaliação de pastagens plantadas em separado, a norma técnica recomenda o emprego do custo de formação, com a aplicação de um fator de depreciação decorrente da diminuição da capacidade de suporte da pastagem (NBR_14653-3 ABNT, 2019).

6.2.1.1 PASTAGENS

O cálculo do valor da pastagem foi calculado através da utilização da expressão:

$$V_p = C_f \times d$$

Equação 4

Onde:

V_p = valor da pastagem;

C_f = custo de formação, que se resume neste caso ao custo de plantio, retirado de uma planilha adaptada à tecnologia utilizada no imóvel em estudo;

d = depreciação.

A depreciação da pastagem foi determinada levando-se em consideração tabela e critérios abaixo descritos (Savietto, 1997):

| ÍNDICES DE DEPRECIÇÃO DAS PASTAGENS (SAVIETTO 1997) | | | | | |
|---|-------|-----|---------|-----|---------|
| Classificação | Ótimo | Bom | Regular | Mau | Péssimo |
| Depreciação | 1 | 0,8 | 0,6 | 0,4 | 0,2 |

Quadro 1: elaborado por (Savietto, 1997).

Fatores a serem observados para classificação das pastagens:

- Incidência de ervas daninhas invasoras;
- Falhas na formação ou claros na pastagem;
- Processos erosivos;
- Presença de cupinzeiros e/ou formigueiros;
- Baixo nível de manejo, como, por exemplo, excesso de pastoreio;
- Ausência de divisão de pastagem, o que implica baixo nível de manejo;
- Aspecto vegetativo ruim, com as plantas não atingindo a altura média da espécie;

Determinação do estado da pastagem:

- Bom: presença / ocorrência de um dos itens acima;
- Regular: presença / ocorrência de dois dos itens acima;
- Mau: presença / ocorrência de três dos itens acima;
- Péssimo: presença / ocorrência de quatro dos itens acima;

6.2.1.2 CULTURAS PERMANENTES

As culturas permanentes foram avaliadas através do método do valor econômico, considerando o valor presente dos rendimentos líquidos de uma cultura em seu terceiro ciclo de produção.

6.2.2 BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS

As avaliações das benfeitorias não reprodutivas foi feita pelo método comparativo direto de custos, através de orçamentos qualitativos e quantitativos, compatíveis com o grau de fundamentação. Considerou-se a depreciação do bem, observando-se os aspectos físicos como idade, vida útil e estado de conservação levados ao Método de Ross Heidecke.

Os custos unitários de reprodução das edificações foram calculados segundo critérios recomendados pelo IBAPE a partir do CUB - SP janeiro/2023 no valor de R\$ 1554,54/m² padrão R8N.

Para todas as benfeitorias não reprodutivas existentes nos elementos amostrais considerou-se 50% de vida útil e estado de conservação necessitando de reparos de simples a importantes, coeficiente "k" de 0,512.

| BENFEITORIA | Tipo | Padrão | Área/Medida | Conservação | Unitário novo | Resid. % | K | Foc | Unitário depreciado | Valor atual |
|---------------------|---------------------|-----------|-------------|-------------|---------------|----------|-------|-------|---------------------|----------------|
| Casa sede | Casa | Simples | 168 | E | R\$ 2.201,73 | 20% | 0,574 | 0,659 | R\$ 1.451,38 | R\$ 243.832,46 |
| Galpão | Galpão | Econômico | 26 | C | R\$ 1.071,83 | 20% | 0,574 | 0,659 | R\$ 706,55 | R\$ 18.370,27 |
| Cobertura | Cobertura | Médio | 420 | F | R\$ 515,67 | 20% | 0,574 | 0,659 | R\$ 339,93 | R\$ 142.771,61 |
| Barramento | Represa | | 90 | E | R\$ 533,86 | 10% | 0,574 | 0,617 | R\$ 329,18 | R\$ 29.626,15 |
| Cercas | Arame Liso | | 12418 | E | R\$ 17,81 | 10% | 0,574 | 0,617 | R\$ 10,98 | R\$ 136.352,05 |
| Poço e caixa d'água | Semi artesiano | | 1 | D | R\$ 40.000,00 | 10% | 0,574 | 0,617 | R\$ 24.664,00 | R\$ 24.664,00 |
| Curral | Curral de cordoalha | | 132 | G | R\$ 443,81 | 10% | 0,574 | 0,617 | R\$ 273,65 | R\$ 36.121,97 |
| Casa de empregado | Casa | Econômico | 90 | F | R\$ 1.883,18 | 20% | 0,574 | 0,659 | R\$ 1.241,39 | R\$ 111.725,22 |
| Rede de energia | Trifásica | | 1 | D | R\$ 60.000,00 | 10% | 0,574 | 0,617 | R\$ 36.996,00 | R\$ 36.996,00 |

Quadro 2: Quadro resumo das depreciações pelo critério de Ross Heideck.

7. O MUNICÍPIO DE MENDONÇA

7.1 Localização e acesso

No quadro 3 abaixo são apresentados as informações a respeito da localização e acesso ao município e a figura 3 mostra sua localização.

| | |
|---------------------------|--|
| Estado: | São Paulo |
| Distância à capital (km): | 454 |
| Coordenadas: | 21°10'00" S 49°34'51" O |
| Região de Governo: | São José do Rio Preto |
| Região Administrativa | São José do Rio Preto |
| Municípios Limítrofes: | Adolfo, Sales, Irapuã (São Paulo), Potirendaba, Ubarana, José Bonifácio e Nova Aliança |
| Principais Rodovias: | SP-304 e SP-355 |

Quadro 3



Figura 4: Localização do município no Estado de São Paulo (Wikipédia, 2019)

7.2 Território e população

O quadro 4 abaixo traz as informações a respeito do território e população do município (SEADE, 2020).

| | |
|--|--------------------|
| Território e População | |
| Área em km ² : 195,15 | Área em ha: 19.515 |
| População: 5069 (2021) | |
| Densidade Demográfica (habitantes/km ²): 25,97 | |

Quadro 4

7.3 Economia e emprego

Dados de economia, são apresentados no quadro 5 a seguir.

| | |
|--|---------------|
| PIB per capita 2017 ¹ | R\$ 46.974,96 |
| Participação dos Empregos Formais da Agricultura, Pecuária, Produção Florestal, Pesca, Aquicultura no Total de Empregos Formais (Em %) - 2018 ¹ | 52,99 |
| Rendimento Médio dos empregos Formais da Agricultura, Pecuária, Produção Florestal, Pesca e Aquicultura (Em R\$) - 2018 ¹ | 2.838,14 |
| Salário médio dos trabalhadores formais (Salários Mínimos) 2017 ² | 2,7 |
| Pessoal ocupado (pessoas) 2017 ² | 2.419 |
| População ocupada (Em %) 2017 ² | 44,7 |
| Percentual das receitas oriundas de fontes externas 2015 ² | 27,30% |

1 <https://perfil.seade.gov.br/>

2 <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/sp>

Quadro 5: Informações da economia, emprego e rendimento 1 (SEADE, 2020), 2 (IBGE, 2019).

7.4 Estrutura fundiária e produção agropecuária

Segundo o IBGE, Censo Agropecuário 2017, no Município existem 285 estabelecimentos agropecuários, todos ocupando pessoal e que ocupam área de 12.615 hectares. Segundo estes dados, o tamanho médio dos imóveis rurais é de 44 hectares.

O Quadro 6, caracteriza de maneira sintética a utilização das terras do município e o perfil dos estabelecimentos agropecuários (IBGE, 2017).

| | | |
|---|--------|------------------|
| ÁREA DOS ESTABELECIMENTOS AGROPECUÁRIOS | 12.615 | ha |
| NÚMERO DE ESTABELECIMENTOS AGROPECUÁRIOS | 285 | Estabelecimentos |
| DIMENSÃO MÉDIA DOS IMÓVEIS | 44 | ha |
| Com pessoal ocupado | 726 | Estabelecimentos |
| UTILIZAÇÃO DAS TERRAS | | |
| Lavouras | | |
| Lavouras permanentes | 843 | ha |
| Lavouras permanentes | 65 | Estabelecimentos |
| Lavouras temporárias | 5.628 | ha |
| Lavouras temporárias | 58 | Estabelecimentos |
| Pastagens | | |
| Naturais | 802 | ha |
| Naturais | 85 | Estabelecimentos |
| Plantadas em boas condições | 3.292 | ha |
| Plantadas em boas condições | 147 | Estabelecimentos |
| Plantadas em más condições | 119 | ha |
| Plantadas em más condições | 12 | Estabelecimentos |
| Matas ou florestas | | |
| Naturais destinadas à preservação permanente ou reserva legal | 1.127 | ha |
| Naturais destinadas à preservação permanente ou reserva legal | 51 | Estabelecimentos |
| Florestas plantadas | 49 | ha |
| Florestas plantadas | 14 | Estabelecimentos |

Quadro 6

As lavouras permanentes encontradas no município são por ordem alfabética banana, borracha, laranja, limão, entre outras. Destas a citricultura é mais relevante com destaque para a produção de laranjas.

Das lavouras temporárias, a mais relevante é a cana-de-açúcar, conforme informações trazidas no quadro 7, embora no município sejam produzidos abóbora, milho e soja (IBGE, 2017).

A bovinocultura, das atividades pecuárias é aquela que apresentam maior relevância, conforme apresentado no quadro 8 (IBGE, 2017).

| PRINCIPAIS ATIVIDADES AGRÍCOLAS | | |
|--|-----|------------------|
| Produção de látex | | |
| Número de estabelecimentos | 16 | Estabelecimentos |
| Área nos estabelecimentos com 50 pés e mais | 195 | ha |
| Nº de pés existentes nos estabelecimentos com 50 pés e mais (30/09/2017) | 94 | pés (x 1.000) |
| Produção de laranja | | |
| Número de estabelecimentos | 17 | Estabelecimentos |
| Área nos estabelecimentos com 50 pés e mais | 176 | ha |
| Nº de pés existentes nos estabelecimentos com 50 pés e mais | 60 | pés (x 1.000) |
| Produção cana de açúcar | | |
| Número de estabelecimentos | 3 | Estabelecimentos |
| Área colhida | 924 | ha |
| Produção Milho | | |
| Número de estabelecimentos | 44 | Estabelecimentos |
| Área colhida | 496 | ha |

Quadro 7

A bovinocultura é a principal atividade pecuária, conforme apresentado no quadro 7 (IBGE, 2017).

| PRINCIPAIS ATIVIDADES PECUÁRIAS | | |
|--|-------|------------------|
| Produção de bovinos | | |
| Número de estabelecimentos | 203 | Estabelecimentos |
| Efetivo do rebanho | 8.576 | Cabeças |
| Quantidade de leite de vaca produzida ao ano | 903 | l (x 1.000) |

Quadro 8

O perfil fundiário obtido através da consulta pública ao SICAR - Cadastro Ambiental Rural Federal (SICAR, 2021), é o que se apresenta no quadro 9.

| | |
|--|-----------|
| Número de imóveis cadastrados | 477 |
| Módulo Fiscal (ha) | 30 |
| Área ocupada pelos imóveis (ha) | 17.229,00 |
| Dimensão média dos imóveis (ha) | 36,12 |
| Dimensão média dos imóveis (módulos fiscais) | 1,25 |

Quadro 9

8. O PERFIL FUNDIÁRIO E O ITR

O perfil fundiário do município condiciona a arrecadação do ITR - Imposto Territorial Rural, uma vez que esta se relaciona com o grau de utilização e dimensão dos imóveis rurais, conforme evidencia-se através da tabela 4 que traz as alíquotas de contribuição do ITR.

| Tabela de Alíquotas para Cálculo do Imposto (%) | | | | | |
|---|-----------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|--------------|
| Área Total do Imóvel (em hectares) | Grau de Utilização (GU) (%) | | | | |
| | Até 30 | Maior que 30 até 50 | Maior que 50 até 65 | Maior que 65 até 80 | Maior que 80 |
| Até 50 | 1,00 | 0,70 | 0,40 | 0,20 | 0,03 |
| Maior que 50 até 200 | 2,00 | 1,40 | 0,80 | 0,40 | 0,07 |
| Maior que 200 até 500 | 3,30 | 2,30 | 1,30 | 0,60 | 0,10 |
| Maior que 500 até 1.000 | 4,70 | 3,30 | 1,90 | 0,85 | 0,15 |
| Maior que 1.000 até 5.000 | 8,60 | 6,00 | 3,40 | 1,60 | 0,30 |
| Acima de 5.000 | 20,00 | 12,00 | 6,40 | 3,00 | 0,45 |

Tabela 4: Alíquotas do ITR.

Nesse sentido, é útil a estratificação dos imóveis rurais do município de acordo com suas dimensões, com vistas à estimativa da alíquota média incidente sobre o valor da terra nua dos imóveis.

O quadro 10 apresenta essa estratificação segundo dados disponibilizados pelo SICAR Federal.

No anexo 2 é apresentado mapa com a locação dos imóveis rurais existentes no município segundo informações do SICAR Federal.

| Dimensão dos imóveis | Alíquota | Área (ha) | Nº de imóveis |
|-----------------------|--------------|------------|---------------|
| <=50 | 0,03% | 5664,2734 | 423 |
| >50 <=200 | 0,07% | 4102,1882 | 43 |
| >200 <=500 | 0,10% | 2507,1989 | 7 |
| >500 <=1000 | 0,15% | 639,7339 | 1 |
| >1000 <=5000 | 0,30% | 4315,6031 | 3 |
| >5000 | 0,45% | 0 | 0 |
| Total dos imóveis | | 17228,9975 | 477 |
| Alíquota média | 0,12% | | |

Quadro 10

9. O MUNICÍPIO – MEIO FÍSICO

9.1 Relevo

Mendonça tem altitude média no entorno de 484 metros, com relevo suave ondulado. Conforme se evidencia no mapa de elevação do município (DataGeo, 2020) apresentado na figura 5.

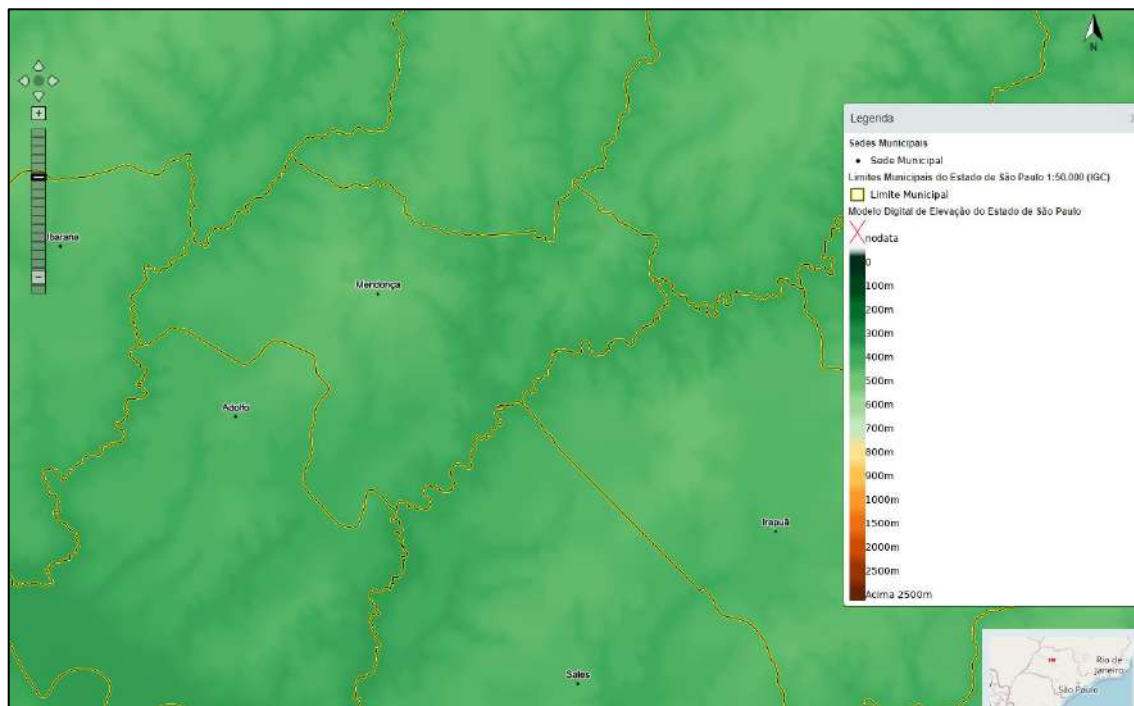


Figura 5: Modelo Digital de Elevação do Município de Mendonça (DataGeo, 2020).

9.2 Solos

No município de Mendonça, segundo o Sistema Brasileiro de Classificação de Solos SIBCS, predominam os solos (Embrapa Solos, 2017) apresentados no quadro 11.

| Solo (Sistema Brasileiro de Classificação de Solos SIBCS, 2013) |
|---|
| PVAe10: Latossolos Vermelhos Distroficos + Latossolos Vermelhos Eutroferricos + Argissolos Vermelhos Eutroficos |
| LVd15: Argissolos Vermelho-Amarelos Eutroficos + Argissolos Vermelhos Eutroficos + Latossolos Vermelhos Distroficos |

Quadro 11

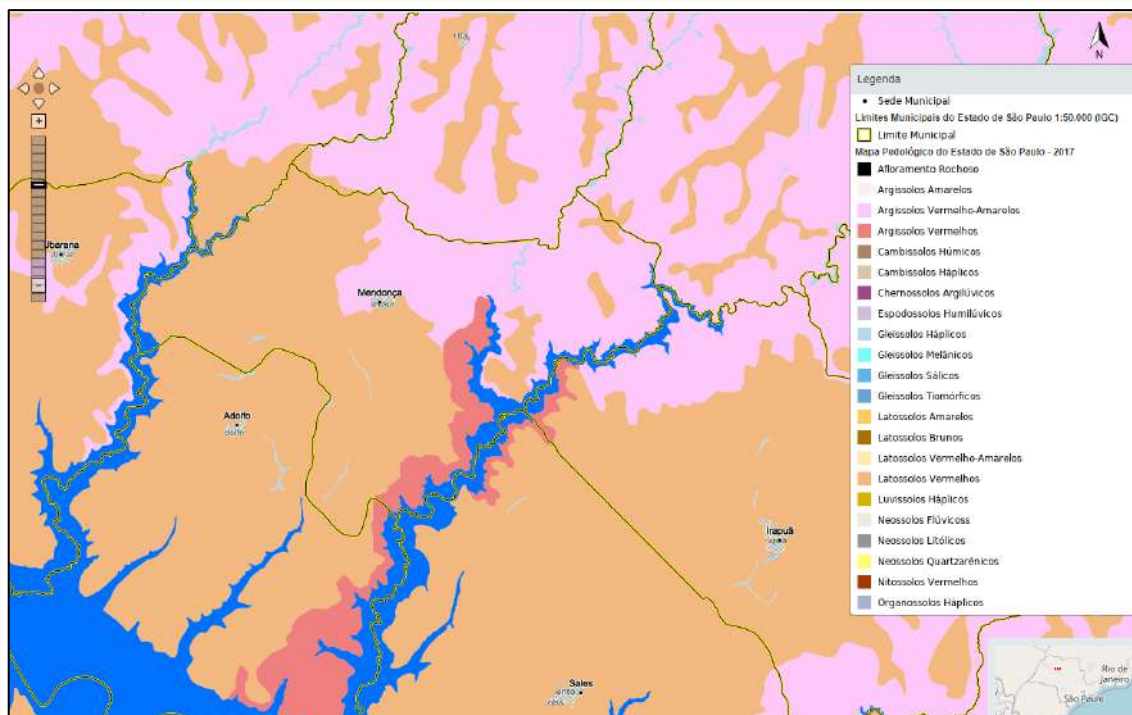


Figura 6: Mapa pedológico de Mendonça (DataGeo, 2020).

A capacidade de uso das terras é uma classificação técnica ou interpretativa baseada no conhecimento das potencialidades e limitações das terras, considerando em especial a suscetibilidade à erosão (Prado, 2016).

Hélio do Prado oferece ferramenta que relaciona os solos, segundo SiBCS, sua declividade e sua Capacidade de Uso na Escala Norton.

A quadro 12 relaciona os solos do município à capacidade de uso sugerida pela Secretaria da Receita Federal. Tal correspondência foi determinada a partir das relações trazidas na tabela 1 e aplicada a ferramenta sugerida por Hélio do Prado.

| Solo (Sistema Brasileiro de Classificação de Solos SIBCS, 2013) | Declive (%) | Capacidade de uso |
|---|-------------|-------------------|
| PVAe10: Latossolos Vermelhos Distroficos + Latossolos Vermelhos Eutroferricos + Argissolos Vermelhos Eutroficos | 2-5 | I |
| | 5-10 | II |
| | 10-15 | III |
| LVd15: Argissolos Vermelho-Amarelos Eutroficos + Argissolos Vermelhos Eutroficos + Latossolos Vermelhos Distroficos | 2-5 | I |
| | 5-10 | II |
| | 10-15 | III |

Quadro 12

9.3 BIOMA

O Município de Mendonça está inserido majoritariamente no Bioma Mata Atlântica (Portal Brasileiro de Dados Abertos, 2018) conforme se visualiza no Mapa de Biomas do município (DataGeo, 2020), figura 6.

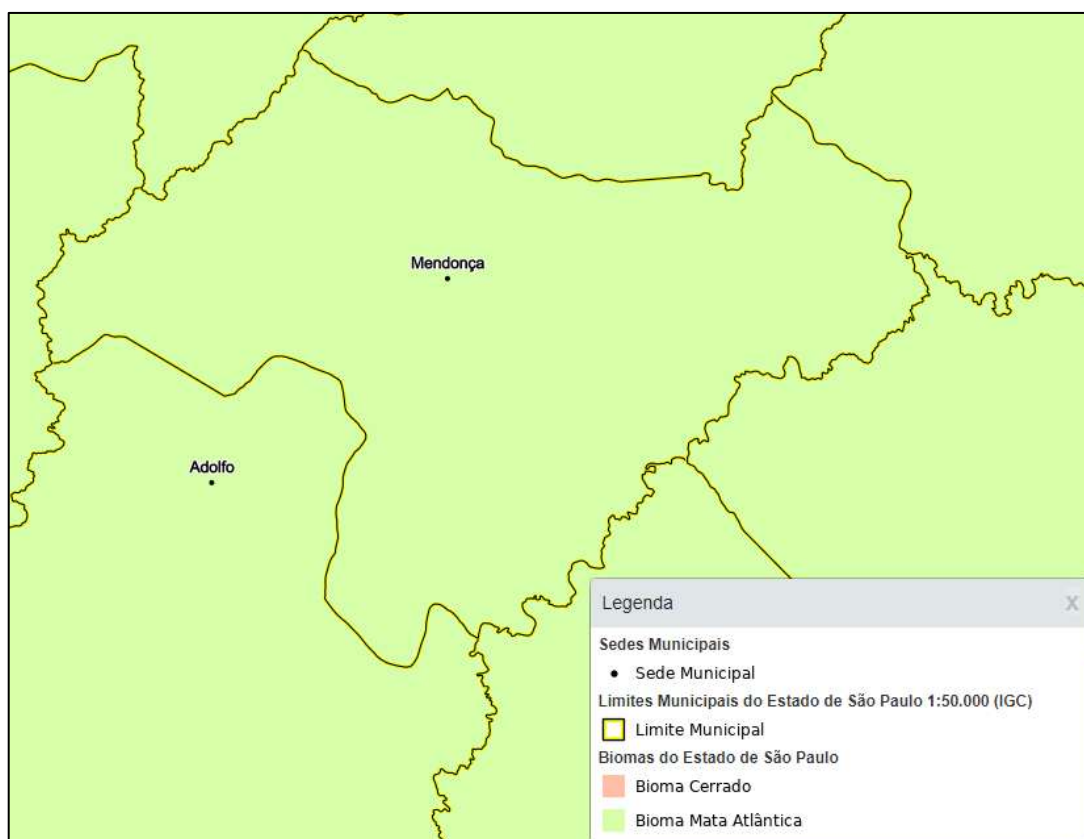


Figura 7: Bioma do Município de Mendonça (DataGeo, 2020).

9.4 CLIMA

O clima do município de Mendonça, segundo tipos climáticos (Koeppen), é Aw - Clima tropical, com inverno seco. Apresenta estação chuvosa no verão, de novembro a abril, e nítida estação seca no inverno, de maio a outubro (julho é o mês mais seco). A temperatura média do mês mais frio é superior a 18°C. As precipitações são superiores a 750 mm anuais, atingindo 1800 mm (Embrapa Florestas, s.d.).

Os dados a seguir a seguir, foram obtidos em Weather Spark para o Município de José Bonifácio e pela proximidade representam também a realidade de Mendonça. Por ser uma transcrição são trazidos entre aspas e itálico.

"A estação com precipitação é quente, abafada e de céu quase encoberto; a estação seca é morna e de céu quase sem nuvens. Ao longo do ano, em geral a temperatura varia de 16 °C a 32 °C e raramente é inferior a 12 °C ou superior a 37 °C".

"A estação quente permanece por 2,9 meses, de 29 de agosto a 27 de novembro, com temperatura máxima média diária acima de 31 °C. O dia mais quente do ano é 17 de outubro, cuja temperatura máxima média é de 32 °C e a mínima média é de 21 °C."

"A estação fresca permanece por 2,1 meses, de 11 de maio a 15 de julho, com temperatura máxima diária em média abaixo de 27 °C. O dia mais frio do ano é 11 de julho, com média de 16 °C para a temperatura mínima e 27 °C para a máxima."

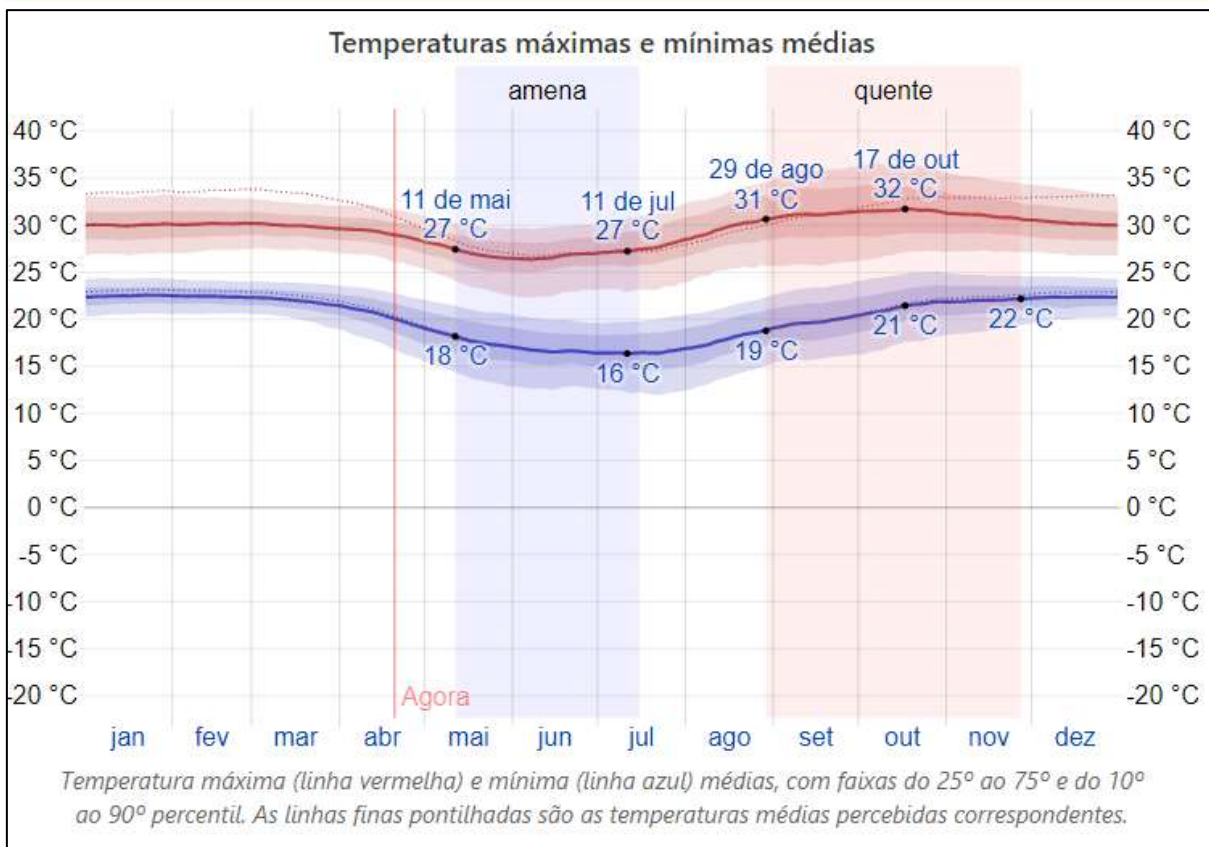


Figura 8: Temperaturas máximas e mínimas médias em Mendonça Precipitação pluviométrica (Wheather Spark, s.d.).

"A estação de maior precipitação dura 5,1 meses, de 28 de outubro a 2 de abril, com probabilidade acima de 38% de que um determinado dia tenha precipitação. A probabilidade máxima de um dia com precipitação é de 68% em 16 de janeiro.

A estação seca dura 6,8 meses, de 2 de abril a 28 de outubro. A probabilidade mínima de um dia com precipitação é de 8% em 4 de agosto."

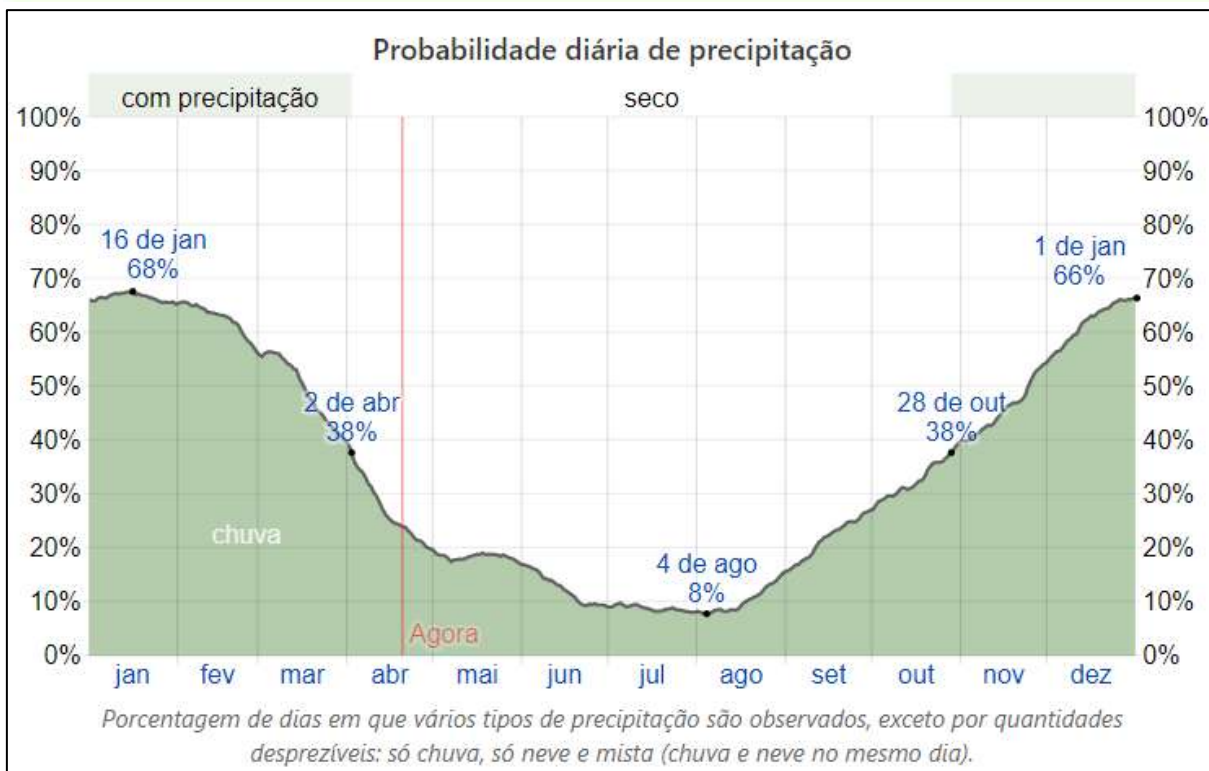


Figura 9: Probabilidade de diária de precipitação (Wheather Spark, s.d.).

Em Mendonça tem variação sazonal extrema na precipitação mensal de chuva.

"Chove ao longo do ano inteiro em Mendonça. O máximo de chuva ocorre durante os 31 dias ao redor de 09 de janeiro, com acumulação total média de 224 milímetros".

"O máximo de chuva ocorre durante os 31 dias ao redor de 12 de janeiro, com acumulação total média de 217 milímetros.

O mínimo de chuva ocorre por volta de 21 de julho, com acumulação total média de 17 milímetros".

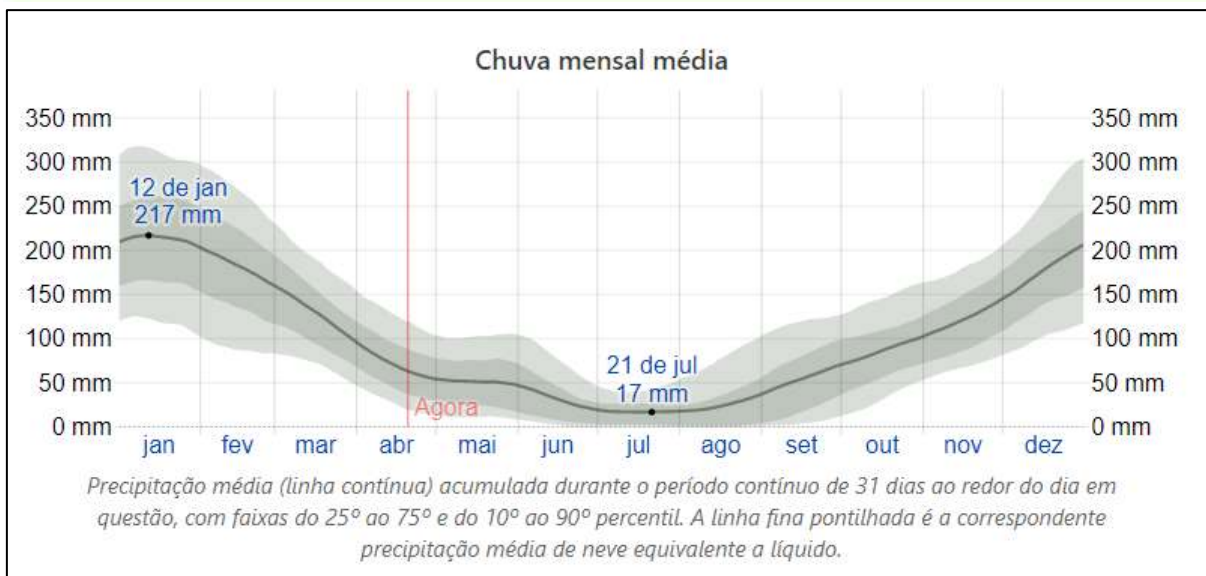


Figura 10: Chuva mensal média (Weather Spark, s.d.)

9.1 Hidrografia

Mendonça se insere na Bacia Hidrográfica do Tietê Batalha - UGRHI 16 (SigRH, 2006) e os seus principais recursos hídricos são (Wikipedia, 2019):

- Rio Tietê
- Ribeirão do Borá
- Ribeirão da Fartura

Na figura 10 o mapa da hidrografia de Mendonça.

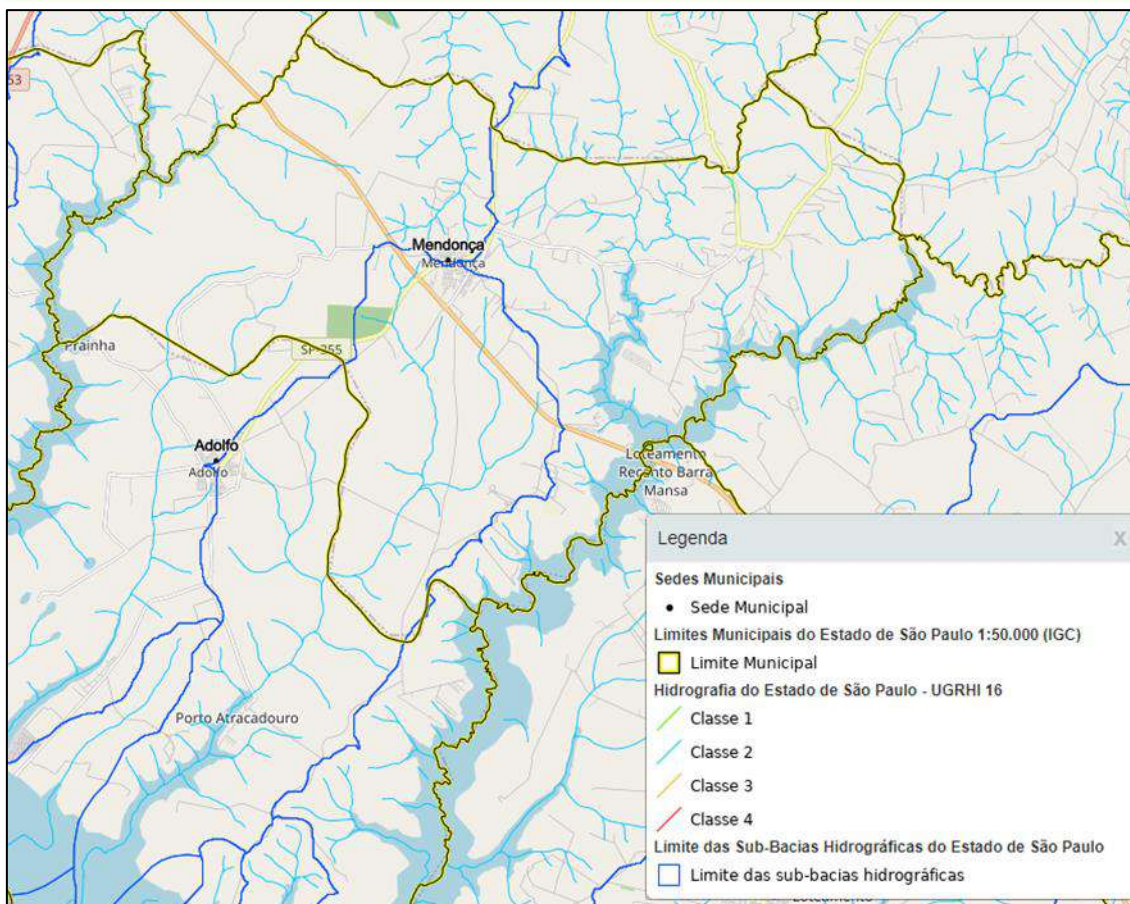


Figura 11: Hidrografia do município (DataGeo, 2020).

10. CÁLCULO DO VTN

10.1 Atribuição das notas agrônômicas NA

| QUADRO RESUMO DA NOTA AGRÔNOMICA | | | | | | | | | | | | | | | | |
|----------------------------------|-----------|-----------|---------|-----------|-------|---------|-----------|-------|---------|-----------|-------|---------|-----------|-------|-----------------|-------|
| Elemento | Tipo | Situação | Gleba 1 | | | Gleba 2 | | | Gleba 3 | | | Gleba 4 | | | Área total (ha) | NA |
| | | | Classe | Área (ha) | Fator | Classe | Área (ha) | Fator | Classe | Área (ha) | Fator | Classe | Área (ha) | Fator | | |
| PARADIGMA | PARADIGMA | Ótima | I | 1,000 | 1,000 | | | 0,000 | | | 0,000 | | | 0,000 | 1,000 | 1,000 |
| 1 | Oferta | Ótima | III | 21,78 | 0,680 | VI | 2,42 | 0,200 | 0 | 0 | 0,000 | 0 | 0 | 0,000 | 24,200 | 0,632 |
| 2 | Oferta | Ótima | II | 96,8 | 0,840 | VI | 12,1 | 0,200 | 0 | 0 | 0,000 | 0 | 0 | 0,000 | 108,900 | 0,769 |
| 3 | Oferta | Ótima | II | 49 | 0,840 | 0 | 0 | 0,000 | 0 | 0 | 0,000 | 0 | 0 | 0,000 | 49,000 | 0,840 |
| 4 | Oferta | Ótima | II | 13,915 | 0,840 | VI | 1,21 | 0,200 | 0 | 0 | 0,000 | 0 | 0 | 0,000 | 15,125 | 0,789 |
| 5 | Oferta | Muito Boa | II | 16,94 | 0,798 | III | 7,986 | 0,646 | 0 | 0 | 0,000 | 0 | 0 | 0,000 | 24,926 | 0,749 |
| 6 | Oferta | Ótima | II | 16,94 | 0,840 | III | 48,4 | 0,680 | 0 | 0 | 0,000 | 0 | 0 | 0,000 | 65,340 | 0,721 |
| 7 | Oferta | Muito Boa | III | 45,98 | 0,646 | VI | 7,26 | 0,190 | 0 | 0 | 0,000 | 0 | 0 | 0,000 | 53,240 | 0,584 |
| 8 | Oferta | Muito Boa | II | 37,51 | 0,798 | VI | 1,21 | 0,190 | 0 | 0 | 0,000 | 0 | 0 | 0,000 | 38,720 | 0,779 |
| 9 | Oferta | Ótima | II | 26,62 | 0,840 | VI | 4,84 | 0,200 | 0 | 0 | 0,000 | 0 | 0 | 0,000 | 31,460 | 0,742 |
| 10 | Oferta | Ótima | II | 13,31 | 0,840 | VI | 3,63 | 0,200 | 0 | 0 | 0,000 | 0 | 0 | 0,000 | 16,940 | 0,703 |
| 11 | Oferta | Muito Boa | II | 14,52 | 0,798 | 3,63 | 0 | 0,000 | 0 | 0 | 0,000 | 0 | 0 | 0,000 | 14,520 | 0,798 |
| 12 | Oferta | Muito Boa | II | 40,3789 | 0,798 | VI | 7,12569 | 0,190 | 0 | 0 | 0,000 | 0 | 0 | 0,000 | 47,505 | 0,707 |

Quadro 13: Quadro resumo de atribuição das notas agrônômicas NA aos elementos amostrais.

10.2 Homogeneização da amostra

| QUADRO HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA | | | | | | | | | |
|----------------------------------|--------|-----------|----------------|--------------|-----------|---------------|--------------|-------------------|------------------------|
| Elemento | Tipo | Situação | Área Total | NA | Fielidade | VTI | Benfeitorias | VTN/ha | VTN _{saneado} |
| 1 | Oferta | Ótima | 24,200 | 0,632 | 20% | 2.300.000,00 | 232.997,05 | 66.405,08 | 105.071,33 |
| 2 | Oferta | Ótima | 108,900 | 0,769 | 20% | 8.500.000,00 | 1.831.669,81 | 45.622,87 | 59.336,10 |
| 3 | Oferta | Ótima | 49,000 | 0,840 | 20% | 14.000.000,00 | 1.492.065,24 | 198.121,12 | 235.858,47 |
| 4 | Oferta | Ótima | 15,125 | 0,789 | 20% | 1.150.000,00 | 208.508,81 | 47.040,74 | 59.635,83 |
| 5 | Oferta | Muito Boa | 24,926 | 0,749 | 20% | 1.780.000,00 | 232.667,00 | 47.794,79 | 63.785,84 |
| 6 | Oferta | Ótima | 65,340 | 0,721 | 20% | 4.460.000,00 | 924.193,60 | 40.462,30 | 56.082,24 |
| 7 | Oferta | Muito Boa | 53,240 | 0,584 | 20% | 2.200.000,00 | 67.796,85 | 31.784,43 | 54.442,35 |
| 8 | Oferta | Muito Boa | 38,720 | 0,779 | 20% | 2.800.000,00 | 477.762,32 | 45.512,34 | 58.424,05 |
| 9 | Oferta | Ótima | 31,460 | 0,742 | 20% | 2.600.000,00 | 403.724,66 | 53.282,75 | 71.854,33 |
| 10 | Oferta | Ótima | 16,940 | 0,703 | 20% | 1.250.000,00 | 277.052,09 | 42.676,97 | 60.719,27 |
| 11 | Oferta | Muito Boa | 14,520 | 0,798 | 20% | 1.580.000,00 | 660.276,43 | 41.578,76 | 52.103,71 |
| 12 | Oferta | Muito Boa | 47,505 | 0,707 | 20% | 3.750.000,00 | 1.158.944,17 | 38.755,32 | 54.832,08 |

Quadro 14: Quadro resumo de homogeneização dos elementos amostrais.

10.3 Saneamento amostral

Para o saneamento amostral, foram testados os métodos da Média, do Desvio Padrão, Chauvenet, e Arley.

A análise dos modelos indicou que o critério mais adequado é o do Desvio Padrão por apresentar o menor desvio padrão (S) do conjunto amostral saneado, proporcionando maior precisão às análises.

| Resumo dos critérios de saneamento | | | |
|------------------------------------|----------------------|---------------------------------|----------------------|
| CRITÉRIO | n _{saneado} | Média _{saneada} R\$/ha | S _{saneado} |
| Média | 9 | 59.901,34 | 5.376,90 |
| Desvio-padrão | 11 | 63.298,83 | 14.850,75 |
| Chauvenet | 9 | 57.706,83 | 3.637,90 |
| Arley | 10 | 59.121,58 | 5.637,29 |
| Critério de saneamento utilizado | | | |
| Chauvenet | 9 | 57.706,83 | 3.637,90 |

Quadro 15: Quadro resumo dos critérios de saneamento amostral, média saneada em R\$/hectare.

O saneamento amostral pelo critério de Chauvenet avaliou o VBU (Valor Básico Unitário) de um hectare com localização ótima e Classe de Uso do Solo Classe I. No quadro 16 o resumo do saneamento amostral pelo critério de Chauvenet.

| DADOS SEMELHANTES | | | DADOS SANEADOS 3 | | |
|-------------------|-------------------------|------|----------------------------|-------------------------|---------|
| Elemento | VTN _{indexado} | d/s | Elemento | VTN _{indexado} | d/s |
| 1 | 105.071,33 | 0,53 | #VALOR! | - | #VALOR! |
| 2 | 59.336,10 | 0,35 | 2 | R\$ 59.336,10 | 0,27 |
| 3 | 235.858,47 | 3,05 | #VALOR! | - | #VALOR! |
| 4 | 59.635,83 | 0,35 | 4 | R\$ 59.635,83 | 0,25 |
| 5 | 63.785,84 | 0,27 | 5 | R\$ 63.785,84 | 0,03 |
| 6 | 56.082,24 | 0,42 | 6 | R\$ 56.082,24 | 0,49 |
| 7 | 54.442,35 | 0,45 | 7 | R\$ 54.442,35 | 0,60 |
| 8 | 58.424,05 | 0,37 | 8 | R\$ 58.424,05 | 0,33 |
| 9 | 71.854,33 | 0,11 | - | - | #VALOR! |
| 10 | 60.719,27 | 0,33 | 10 | R\$ 60.719,27 | 0,17 |
| 11 | 52.103,71 | 0,49 | 11 | R\$ 52.103,71 | 0,75 |
| 12 | 54.832,08 | 0,44 | 12 | R\$ 54.832,08 | 0,57 |
| Média | R\$ 77.678,80 | | Média saneada | R\$ 57.706,83 | |
| s | R\$ 51.787,04 | | s saneado | R\$ 3.637,90 | |
| n | 12 | | n_{saneado} | 9 | |

| SANEAMENTO 3 | |
|------------------------|-------|
| d/s _{critico} | 1,960 |

Quadro 16: Saneamento amostral pelo critério de Chauvenet

10.4 Intervalo de confiança

Um trabalho de avaliação se escora na pesquisa consistente, que possibilita seja realizado tratamento estatístico do conjunto amostral proporcionando segurança de que o valor adotado esteja inserido no intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da média da estimativa. O Quadro 17 apresenta o intervalo de confiança da avaliação da terra nua, expresso em R\$/ha, com amplitude do intervalo de confiança.

O Valor Básico Unitário - VBU se insere no intervalo de confiança.

| INTERVALO DE CONFIANÇA | |
|------------------------|---------------|
| IC Inferior | R\$ 56.009,14 |
| IC Superior | R\$ 59.404,51 |

Quadro 17

| | |
|--|--------------|
| Amplitude do Intervalo de confiança | 5,88% |
| Grau de Precisão (<30%) | III |

Quadro 18: Intervalo de confiança R\$/ha.

10.5 Campo de arbítrio

Campo de arbítrio é o intervalo com amplitude de 15%, para mais ou para menos, em torno da estimativa de tendência central da avaliação.

Permite-se sua utilização quando variáveis relevantes para a avaliação do imóvel não tiverem sido contempladas no modelo, por escassez de dados, por inexistência de fatores de homogeneização aplicáveis ou porque essas variáveis não se apresentaram estatisticamente significantes em modelos de regressão e que os ajustes sejam justificados (NBR_14653-3 ABNT, 2019).

Esta avaliação adotou como VTN o limite inferior do campo de arbítrio que é apresentado (Quadro 19).

Justifica-se a escolha, a circunstância de que o mercado apresenta-se paralisado embora existam imóveis colocados em oferta por valores substancialmente maiores daqueles praticados em exercícios anteriores não se verificando a efetivação de negócios nesses valores. Pessoas afeitas ao mercado imobiliário confirmaram essa condição e muito provavelmente o fator de elasticidade de oferta utilizado não foi capaz de refletir a realidade vigente, motivo pelo qual recorreu-se ao campo de arbítrio.

| CAMPO DE ARBITRIO | | (+/- 15% da tendência central) | |
|---------------------------|-----|---------------------------------------|--|
| CA Limite inferior | R\$ | 49.050,80 | |
| CA Limite superior | R\$ | 72.595,19 | |

Quadro 19

10.6 Grau de Precisão

De acordo com critério estabelecido pela Norma Brasileira ABNT NBR 14653 Avaliação de Bens, Parte 3 Imóveis Rurais e seus componentes, esta avaliação assume Grau de Precisão III, uma vez que a Amplitude do Intervalo de Confiança foi inferior a 30%.

| Descrição | Grau | | |
|--|--------|--------|--------|
| | III | II | I |
| Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno do valor central da estimativa | ≤ 30 % | ≤ 40 % | ≤ 50 % |
| NOTA 1 Observar o descrito em 9.1. NOTA 2 Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50 %, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado. | | | |

Figura 12: Grau de precisão (NBR_14653-3 ABNT, 2019).

11. GRAU FUNDAMENTAÇÃO

O presente trabalho segundo a Norma Brasileira ABNT NBR 14653 Avaliação de Bens, Parte 3 Imóveis Rurais e seus componentes assume Grau de Fundamentação II.

12. PERÍODO DE COLETA

Este Laudo tem como data base o dia 01 de janeiro de 2023.

O período de coleta de informações está compreendido entre 03/01/2023 e 17/02/2023.

13. CONCLUSÃO

A determinação do VTN se dará pela aplicação dos fatores de Classe de uso dos solos e de localização utilizando-se índices gerais para todo o município, considerando **fator localização médio 0,85** multiplicado pelos respectivos coeficientes das Classes de Uso I, II, III, IV, V e VI, conforme critérios descritos no item 5 deste laudo.

Cumpridas todas as etapas do processo avaliatório para se conhecer os valores médios da terra nua do município, segundo critérios estabelecidos pela Instrução Normativa RFB nº 1877, de 14 de março de 2019, à luz do recomendado pela ABNT através da NBR 14.653-3 Avaliação de Imóveis Rurais, informam-se os valores de terra nua por hectare para o município:

| CLASSE DE USO | APTIDÃO AGRÍCOLA | VTN R\$/HA |
|---------------|----------------------------------|---------------|
| CLASSE I | LAVOURA DE BOA APTIDIÃO | R\$ 41.693,18 |
| CLASSE II | LAVOURA DE APTIDIÃO REGULAR | R\$ 35.022,27 |
| CLASSE III | LAVOURA DE APTIDIÃO RESTRITA | R\$ 28.351,37 |
| CLASSE IV | PASTAGEM PLANTADA | R\$ 21.680,46 |
| CLASSE V | SILVICULTURA OU PASTAGEM NATURAL | R\$ 15.009,55 |
| CLASSE VI | PRESERVAÇÃO DA FAUNA E DA FLORA | R\$ 8.338,64 |

Quadro 20: VTN médio por hectare no município, em cada uma das classes de uso do solo.

14. REFERÊNCIAS

- DataGeo. (Abril de 2020). *DataGeo Sistema Ambiental Paulista*.
Fonte: Secretaria do Meio Ambiente do Estado de São Paulo:
<http://datageo.ambiente.sp.gov.br/app/?ctx=DATAGEO#>
- Embrapa Florestas. (s.d.). Acesso em 21 de 04 de 2020, disponível em
Embrapa Florestas:
<https://www.cnpf.embrapa.br/pesquisa/efb/clima.htm>
- Embrapa Solos. (21 de 07 de 2017). *Geoinfo*. (E. Solos, Produtor)
Acesso em 19 de 03 de 2020, disponível em Geoinfo:
http://geoinfo.cnps.embrapa.br/layers/geonode%3Asolos_br5m_2011_lat_long_wgs84/metadata_read
- França, G. V. (1983). *Estudo Agrotécnico e Avaliação de Terras da Fazenda São Sebastião no Município de Santa Cruz das Palmeiras - SP. Levantamento de Solos, Capacidade de Uso e Valor Relativo de Terras*. Piracicaba, SP, BR: ESALQ.
- Google Maps. (2020). *Google Maps*. Fonte: Google Maps:
<https://www.google.com.br>
- GoogleEarth. (11 de 01 de 2020). *GoogleEarth*.
- IBGE. (2017). *IBGE*. Fonte: IBGE:
<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/to/araguaina/pesquisa/24/27745>
- IBGE. (16 de 05 de 2019). *IBGE Cidades*. Fonte: IBGE:
<https://cidades.ibge.gov.br/>
- Kachan, F. J. (08 de 2020). *Metodologia para determinação do valor da terra nua em municípios para fins de arbitramento da base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR)*. Goiania, GO: IPOG.
- LIMA, M. R. (2020). *Engenharia de avaliação es aplicada em Própriedades Rurais*.
- NBR_14653-3 ABNT. (2019). *Avaliação de bens Parte 3: Imóveis rurais e seus componentes*.
- Portal Brasileiro de Dados Abertos. (12 de 06 de 2018). Acesso em 19 de 03 de 2020, disponível em Portal Brasileiro de Dados Abertos:
http://www.dados.gov.br/dataset/cren_biomass_5000/resource/c916ad9f-c3f2-4b79-b475-663c9b4a2962?inner_span=True
- Prado, H. d. (2016). *Pedologia Fácil Aplicações em Solos Tropicais*. Piracicaba: O Autor.
- RFB. (14 de 03 de 2019). *Instrução Normativa RFB nº. 1877*.

-
- Savietto, C. (1997). Caderno de Prços Para Avaliação de Culturas Perenes. *Caderno de Prços Para Avaliação de Culturas Perenes*. São Paulo, Brasil: CESP.
- SEADE. (30 de 01 de 2020). *Perfil dos Municípios Paulistas*. Fonte: Fundação SEADE: <https://perfil.seade.gov.br/>
- SigRH. (2006). *Sistema Integrado de Gerenciamento dos Recursos Hídricos do Estado de São Paulo*. Fonte: Sistema Integrado de Gerenciamento dos Recursos Hídricos do Estado de São Paulo: <http://www.sigrh.sp.gov.br/>
- Wheather Spark. (s.d.). *Wheather Spark*. (Cedar Lake Ventures, Inc) Acesso em 19 de 03 de 2020, disponível em Wheather Spark: <https://pt.weatherspark.com>
- Wikipedia. (2019). <https://pt.wikipedia.org>. Fonte: Site do Wikipedia: <https://pt.wikipedia.org>

Nova Granada, 14 de março de 2023.

Fernando José Ribeiro Kachan
Engenheiro Agrônomo
CREA SP 0601565454
RNP 2605079775

Prefeitura Municipal de Mendonça

ANEXO 1



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
28027230230404064

1. Responsável Técnico

FERNANDO JOSE RIBEIRO KACHAN

Título Profissional: **Engenheiro Agrônomo**

Empresa Contratada: **FERNANDO JOSÉ RIBEIRO KACHAN - ME**

RNP: **2605079775**

Registro: **0601565454-SP**

Registro: **2039950-SP**

2. Dados do Contrato

Contratante: **Prefeitura Municipal de Mendonça**

CPF/CNPJ: **46.935.110/0001-46**

Endereço: **Rua Santos Dumont**

Nº: **682**

Complemento:

Bairro: **Centro**

Cidade: **Mendonça**

UF: **SP**

CEP: **15220-000**

Contrato:

Celebrado em: **10/02/2023**

Vinculada à Art nº:

Valor: R\$ **6.900,00**

Tipo de Contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Público**

Ação Institucional:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Rua Santos Dumont**

Nº: **682**

Complemento:

Bairro: **Centro**

Cidade: **Mendonça**

UF: **SP**

CEP: **15220-000**

Data de Início: **01/03/2023**

Previsão de Término: **30/04/2023**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: **Outro**

Código:

CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

| | | | Quantidade | Unidade |
|---|--------------|----------------------------|----------------|----------------|
| Elaboração | | | | |
| 1 | Laudo | de aptidão agrícola | 1,00000 | unidade |
| Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deverá proceder a baixa desta ART | | | | |

5. Observações

Elaboração de Laudo com vistas ao atendimento à Instrução Normativa RFB nº. 1877, de 14 de março de 2019 que disciplina a prestação de informações sobre Valor da Terra Nua (VTN) à Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil (RFB) para fins de arbitramento da base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR) no município de Mendonça exercício 2023.

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

INSTITUTO BRASILEIRO DE AVALIAÇÕES E PERÍCIAS DE ENGENHARIA DE SÃO PAULO - IBAPE

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

NOVA GRANADA 14 de **MARÇO** de 2023

Local

data

FERNANDO JOSE RIBEIRO KACHAN - CPF: 077.866.188-13

Prefeitura Municipal de Mendonça - CPF/CNPJ: 46.935.110/0001-46

Valor ART R\$ 96,62

Registrada em: 14/03/2023

Valor Pago R\$ 96,62

Impresso em: 14/03/2023 14:50:53

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 017 18 11

E-mail: [acessarlink](mailto:acessarlink@creasp.org.br) Fale Conosco do site acima



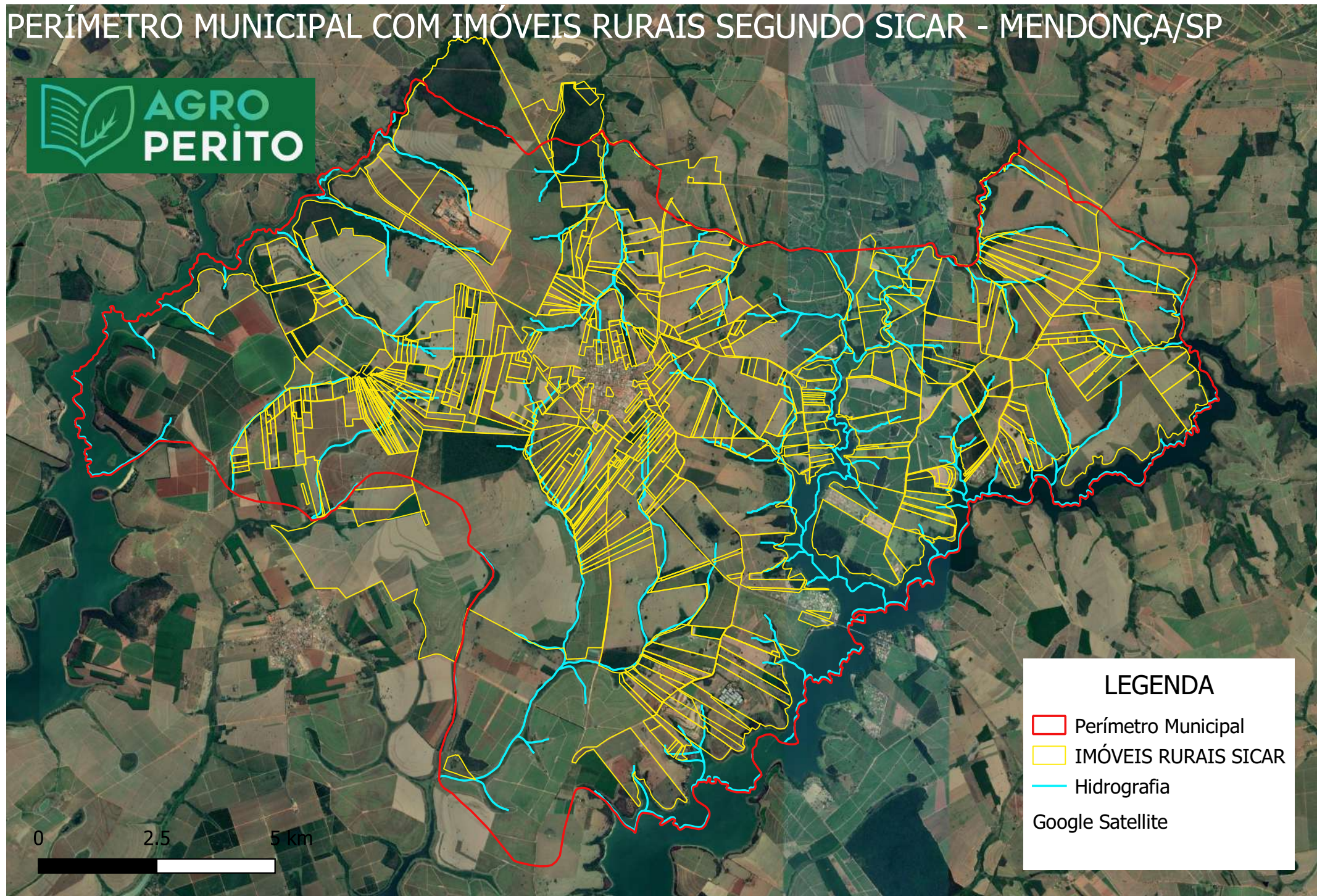
Nosso Número: 28027230230404064 Versão do sistema

ANEXO 2




PERÍMETRO MUNICIPAL COM IMÓVEIS RURAIS SEGUNDO SICAR - MENDONÇA/SP



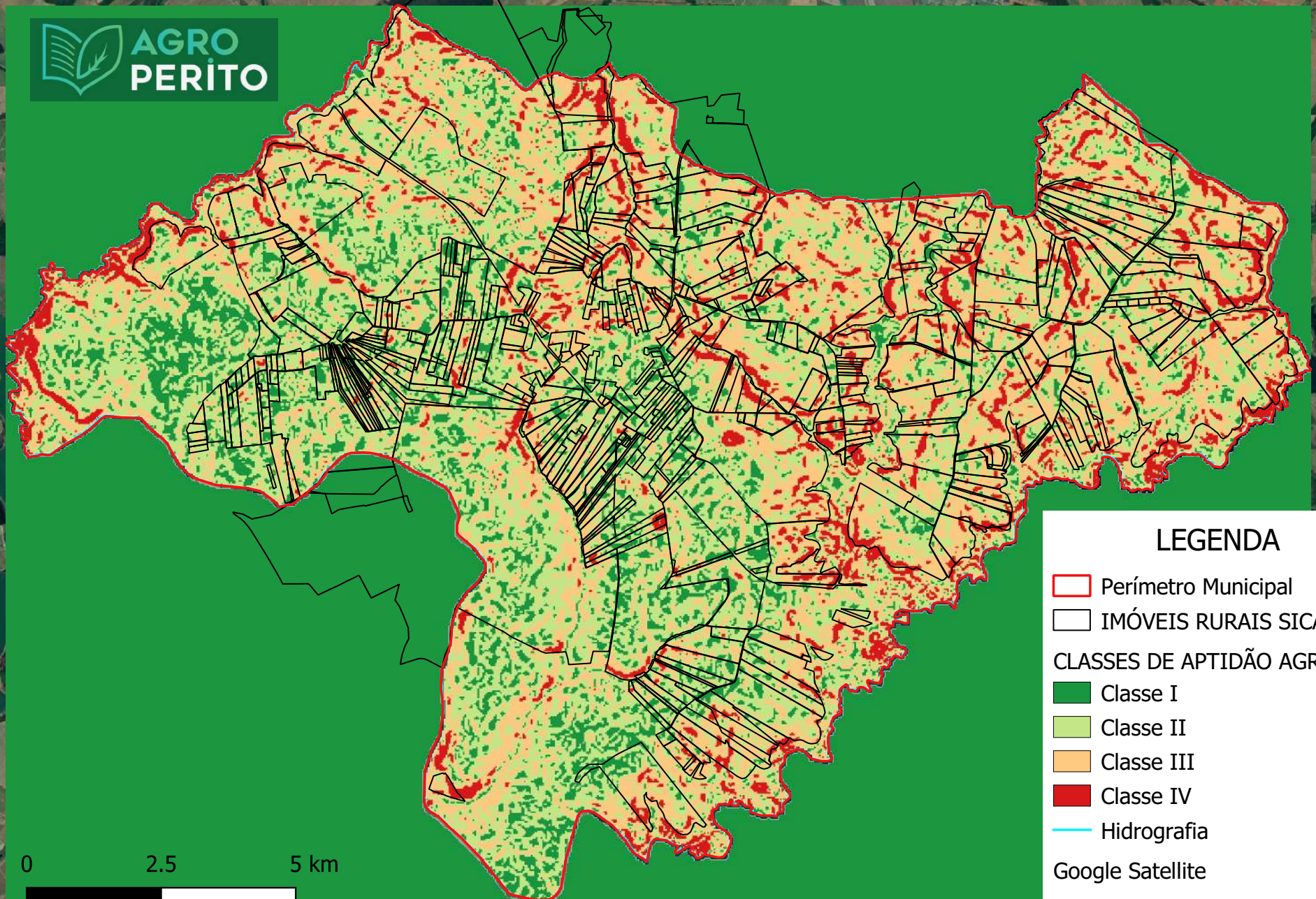
**AGRO
PERITO**










LEGENDA

-  Perímetro Municipal
 -  IMÓVEIS RURAIS SICAR
 -  Hidrografia
- Google Satellite

MAPA DE CLASSES DE APTIDÃO COM OS IMÓVEIS - MENDONÇA/SP



LEGENDA

-  Perímetro Municipal
-  IMÓVEIS RURAIS SICAR
- CLASSES DE APTIDÃO AGRÍCOLA
-  Classe I
-  Classe II
-  Classe III
-  Classe IV
-  Hidrografia
- Google Satellite

ANEXO 3

| ELEMENTO 1 | | | | | R\$ | 227.051,50 |
|---|---------------|---|------------------|--|-----------------|----------------|
| BENFEITORIAS REPRODUTIVAS | | | | | R\$ | 197.323,75 |
| | Área (ha) | \$ unitário | Estado | Valor | | |
| Cana-de-açúcar | 17,2304 | R\$ 11.452,07 | 2 ciclo | R\$ | 197.323,75 | |
| Laranja | 4,55 | R\$ 0,00 | 9 anos | R\$ | - | |
| Pastagens | | R\$ 3.759,36 | Regular | R\$ | - | |
| Seringueira | | R\$ 95.839,91 | 10 anos | R\$ | - | |
| | | R\$ 0,00 | 0 | R\$ | - | |
| | | R\$ 0,00 | 0 | R\$ | - | |
| | | R\$ 0,00 | 0 | R\$ | - | |
| | | R\$ 0,00 | 0 | R\$ | - | |
| | | R\$ 0,00 | 0 | R\$ | - | |
| | | R\$ 0,00 | 0 | R\$ | - | |
| BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS | | | | | R\$ | 29.727,75 |
| | Dimensão | \$ unitário | Foc | Valor | | |
| Casa | | R\$ 2.201,73 | 0,659 | R\$ | - | |
| Galpão | | R\$ 1.071,83 | 0,659 | R\$ | - | |
| Cobertura | | R\$ 515,67 | 0,659 | R\$ | - | |
| Barramentos | | R\$ 533,86 | 0,617 | R\$ | - | |
| Cercas (m linear) | 2706 | R\$ 17,81 | 0,617 | R\$ | 29.727,75 | |
| Poço e caixa d'água | | R\$ 40.000,00 | 0,617 | R\$ | - | |
| Curral de Tábuas (m linear) | | R\$ 443,81 | 0,617 | R\$ | - | |
| Casa de empregado | | R\$ 1.883,18 | 0,659 | R\$ | - | |
| Energia Elétrica | | R\$ 60.000,00 | 0,617 | R\$ | - | |
| Terraplanagem | | R\$ - | 0,617 | R\$ | - | |
| 0 | | R\$ - | 0 | R\$ | - | |
| 0 | | R\$ - | 0 | R\$ | - | |
| 0 | | R\$ - | 0 | R\$ | - | |
| 0 | | R\$ - | 0 | R\$ | - | |
| 0 | | R\$ - | 0 | R\$ | - | |
| Área total | 24,20 | hectares | 24,2 | NEGÓCIO | Situação | Data |
| R\$/ha | R\$ 95.041,32 | Valor total | R\$ 2.300.000,00 | Oferta | Ótima | 16/02/2023 |
| Fonte consultada | | Telefone | | Município/Bairro | | |
| https://sp.olx.com.br/regiao-de-sao-jose-do-rio-preto/terrenos/sitio-10-alqueires-em-mendonca-com-7-12-em-cana-55-a-tonelada-usina-coffco-1147783829?lis=listing_1100 | | Virtual Elaine Matos Corretora (17) 99172-2742 creci 176209F | | Fica à 1.5 km do asfalto; Excelente localização; Foram plantados 7.12 alqueires em cana; Arrendado a 55 Tonelada por alqueire para a Usina Cofco | | |
| Gleba 1 | | Gleba 2 | | Gleba 3 | | Gleba 4 |
| Classe | Área | Classe | Área | Classe | Área | Classe |
| III | 21,78 | VI | 2,42 | | | |

| ELEMENTO 2 | | | | | R\$ | 1.711.151,57 |
|-------------------------------|-----------|---------------|---------|-------|--------------|--------------|
| BENFEITORIAS REPRODUTIVAS | | | | | R\$ | 1.108.560,38 |
| | Área (ha) | \$ unitário | Estado | Valor | | |
| Cana-de-açúcar | 96,8 | R\$ 11.452,07 | 2 ciclo | R\$ | 1.108.560,38 | |
| Laranja | | R\$ 0,00 | 9 anos | R\$ | - | |
| Pastagens | | R\$ 3.759,36 | Regular | R\$ | - | |
| Seringueira | | R\$ 95.839,91 | 10 anos | R\$ | - | |
| | | R\$ 0,00 | 0 | R\$ | - | |
| | | R\$ 0,00 | 0 | R\$ | - | |
| | | R\$ 0,00 | 0 | R\$ | - | |
| | | R\$ 0,00 | 0 | R\$ | - | |
| | | R\$ 0,00 | 0 | R\$ | - | |
| | | R\$ 0,00 | 0 | R\$ | - | |
| | | R\$ 0,00 | 0 | R\$ | - | |
| BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS | | | | | R\$ | 602.591,20 |
| | Dimensão | \$ unitário | Foc | Valor | | |
| Casa | 150 | R\$ 2.201,73 | 0,659 | R\$ | 217.641,50 | |
| Galpão | 100 | R\$ 1.071,83 | 0,659 | R\$ | 70.633,45 | |
| Cobertura | 200 | R\$ 515,67 | 0,659 | R\$ | 67.965,85 | |
| Barramentos | | R\$ 533,86 | 0,617 | R\$ | - | |
| Cercas (m linear) | 6388 | R\$ 17,81 | 0,617 | R\$ | 70.186,04 | |
| Poço e caixa d'água | 1 | R\$ 40.000,00 | 0,617 | R\$ | 24.680,00 | |
| Curral de Tábuas (m linear) | 100 | R\$ 443,81 | 0,617 | R\$ | 27.382,88 | |
| Casa de empregado | 100 | R\$ 1.883,18 | 0,659 | R\$ | 124.101,47 | |
| Energia Elétrica | | R\$ 60.000,00 | 0,617 | R\$ | - | |
| Terraplanagem | | R\$ - | 0,617 | R\$ | - | |
| 0 | | R\$ - | 0 | R\$ | - | |
| 0 | | R\$ - | 0 | R\$ | - | |

| | | | | | | | |
|---|---------------|--------------------|-------------------------------------|----------------|--|-----------------|-------------|
| 0 | | | R\$ | - | 0 | R\$ | - |
| 0 | | | R\$ | - | 0 | R\$ | - |
| 0 | | | R\$ | - | 0 | R\$ | - |
| Área total | 108,90 | hectares | | 108,9 | NEGÓCIO | Situação | Data |
| R\$/ha | R\$ 78.053,26 | Valor total | R\$ | 8.500.000,00 | Oferta | Ótima | 10/02/2023 |
| Fonte consultada | | | Telefone | | Município/Bairro | | |
| https://sp.olx.com.br/regiao-de-sao-jose-do-rio-preto/terrenos/fazenda-s-j-rio-preto-45-alqueires-pecuaria-pode-plantar-40-alqueires-1135735516?lis=listing_1100 | | | Monteiro Imóveis (11) 97120-2330 | | vendo esta fazenda uma das mais lindas veja as fotos direcionada para pecuária se quiser pode arrendar para cana, região de Tanabi S.J.do Rio Preto sp, 45 alqueires pode plantar 40 alqueires, casa sede caseiro poço artesiano curral piquetes | | |
| Gleba 1 | | Gleba 2 | | Gleba 3 | | Gleba 4 | |
| Classe | Área | Classe | Área | Classe | Área | Classe | Área |
| II | 96,8 | VI | 12,10 | | | | |

| | | | | | | | |
|---|----------------|--------------------|---|----------------|--|---------------------|-------------|
| ELEMENTO 3 | | | | | R\$ | 1.469.718,78 | |
| BENFEITORIAS REPRODUTIVAS | | | | | R\$ | 1.357.986,46 | |
| | Área (ha) | \$ unitário | Estado | | Valor | | |
| Cana-de-açúcar | 118,58 | R\$ 11.452,07 | 2 ciclo | | R\$ | 1.357.986,46 | |
| Laranja | | R\$ 0,00 | 9 anos | | R\$ | - | |
| Pastagens | | R\$ 3.759,36 | Regular | | R\$ | - | |
| Seringueira | | R\$ 95.839,91 | 10 anos | | R\$ | - | |
| 0 | | R\$ 0,00 | 0 | | R\$ | - | |
| 0 | | R\$ 0,00 | 0 | | R\$ | - | |
| 0 | | R\$ 0,00 | 0 | | R\$ | - | |
| 0 | | R\$ 0,00 | 0 | | R\$ | - | |
| 0 | | R\$ 0,00 | 0 | | R\$ | - | |
| 0 | | R\$ 0,00 | 0 | | R\$ | - | |
| BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS | | | | | R\$ | 111.732,32 | |
| | Dimensão | \$ unitário | Foc | | Valor | | |
| Casa | | R\$ 2.201,73 | 0,659 | | R\$ | - | |
| Galpão | | R\$ 1.071,83 | 0,659 | | R\$ | - | |
| Cobertura | | R\$ 515,67 | 0,659 | | R\$ | - | |
| Barramentos | | R\$ 533,86 | 0,659 | | R\$ | - | |
| Cercas (m linear) | 9521 | R\$ 17,81 | 0,659 | | R\$ | 111.732,32 | |
| Poço e caixa d'água | | R\$ 40.000,00 | 0,659 | | R\$ | - | |
| Curral de Tábuas (m linear) | | R\$ 443,81 | 0,659 | | R\$ | - | |
| Casa de empregado | | R\$ 1.883,18 | 0,659 | | R\$ | - | |
| Energia Elétrica | | R\$ 60.000,00 | 0,659 | | R\$ | - | |
| Terraplanagem | | R\$ 0,00 | 1 | | R\$ | - | |
| 0 | | R\$ 0,00 | 0,659 | | R\$ | - | |
| 0 | | R\$ 0,00 | 0,659 | | R\$ | - | |
| 0 | | R\$ 0,00 | 0,659 | | R\$ | - | |
| 0 | | R\$ 0,00 | 0,659 | | R\$ | - | |
| 0 | | R\$ 0,00 | 0,659 | | R\$ | - | |
| Área total | 118,58 | hectares | | 49,0 | NEGÓCIO | Situação | |
| R\$/ha | R\$ 118.063,75 | Valor total | R\$ | 14.000.000,00 | Oferta | Ótima | |
| Fonte consultada | | | Telefone | | Município/Bairro | | |
| https://sp.olx.com.br/regiao-de-sao-jose-do-rio-preto/terrenos/inacreditavel-olha-isso--49-alqueires-e-plantado-49-alqueires-a-70-a-tonelada-jose-bon-1135573027?lis=listing_1100 | | | Virtual Elaine Matos Corretora (17) 99172-2742 creci 176209F | | José Bonifácio 49 alqueires de terra e 49 alqueires em cana Arrendado a 70/ton | | |
| Gleba 1 | | Gleba 2 | | Gleba 3 | | Gleba 4 | |
| Classe | Área | Classe | Área | Classe | Área | Classe | Área |
| II | 49 | | | | | | |

| | | | | | | |
|---------------------------|-----------|---------------|---------|--|------------|-------------------|
| ELEMENTO 4 | | | | | R\$ | 200.316,60 |
| BENFEITORIAS REPRODUTIVAS | | | | | R\$ | 159.355,55 |
| | Área (ha) | \$ unitário | Estado | | Valor | |
| Cana-de-açúcar | 13,915 | R\$ 11.452,07 | 2 ciclo | | R\$ | 159.355,55 |
| Laranja | | R\$ 0,00 | 9 anos | | R\$ | - |
| Pastagens | | R\$ 3.759,36 | Regular | | R\$ | - |
| Seringueira | | R\$ 95.839,91 | 10 anos | | R\$ | - |
| | | R\$ 0,00 | 0 | | R\$ | - |
| | | R\$ 0,00 | 0 | | R\$ | - |

| | | | | | | | |
|---|---------------|---|------------------|-----------------------------------|-----------------|----------------|-------------|
| | | | R\$ 0,00 | 0 | R\$ | - | |
| | | | R\$ 0,00 | 0 | R\$ | - | |
| | | | R\$ 0,00 | 0 | R\$ | - | |
| | | | R\$ 0,00 | 0 | R\$ | - | |
| BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS | | | | | | R\$ | 40.961,05 |
| | | Dimensão | \$ unitário | Foc | | Valor | |
| Casa | | | R\$ 2.201,73 | 0,659 | R\$ | - | |
| Galpão | | | R\$ 1.071,83 | 0,659 | R\$ | - | |
| Cobertura | | | R\$ 515,67 | 0,659 | R\$ | - | |
| Barramentos | | | R\$ 533,86 | 0,659 | R\$ | - | |
| Cercas (m linear) | | 3490 | R\$ 17,81 | 0,659 | R\$ | 40.961,05 | |
| Poço e caixa d'água | | | R\$ 40.000,00 | 0,659 | R\$ | - | |
| Curral de Tábuas (m linear) | | | R\$ 443,81 | 0,659 | R\$ | - | |
| Casa de empregado | | | R\$ 1.883,18 | 0,659 | R\$ | - | |
| Energia Elétrica | | | R\$ 60.000,00 | 0,659 | R\$ | - | |
| Terraplanagem | | | R\$ - | 1 | R\$ | - | |
| 0 | | | R\$ - | 0,659 | R\$ | - | |
| 0 | | | R\$ - | 0,659 | R\$ | - | |
| 0 | | | R\$ - | 0,659 | R\$ | - | |
| 0 | | | R\$ - | 0,659 | R\$ | - | |
| 0 | | | R\$ - | 0,659 | R\$ | - | |
| Área total | 15,13 | hectares | 15,1 | NEGÓCIO | Situação | Data | km |
| R\$/ha | R\$ 76.033,06 | Valor total | R\$ 1.150.000,00 | Oferta | Ótima | 11/02/2023 | |
| Fonte consultada | | Telefone | | Município/Bairro | | | |
| https://sp.olx.com.br/regiao-de-sao-jose-do-rio-preto/terrenos/sitio-em-jose-bonifacio-com-6-25-alqueires-sendo-5-75-em-cana-plantado-a-55-tonelada-1146095285?lis=listing_1100 | | Virtual Elaine Matos Corretora (17) 99172-2742 creci 176209F | | José Bonifácio - sem benfeitorias | | | |
| Gleba 1 | | Gleba 2 | | Gleba 3 | | Gleba 4 | |
| Classe | Área | Classe | Área | Classe | Área | Classe | Área |
| II | 13,915 | VI | 1,21 | | | | |

| | | | | | | | |
|---|---------------|---|------------------|-----------------------------------|-----------------|-------------|-------------------|
| ELEMENTO 5 | | | | | | R\$ | 226.222,17 |
| BENFEITORIAS REPRODUTIVAS | | | | | | R\$ | 193.998,07 |
| | | Área (ha) | \$ unitário | Estado | | Valor | |
| Cana-de-açúcar | | 16,94 | R\$ 11.452,07 | 2 ciclo | R\$ | 193.998,07 | |
| Laranja | | | R\$ 0,00 | 9 anos | R\$ | - | |
| Pastagens | | | R\$ 3.759,36 | Regular | R\$ | - | |
| Seringueira | | | R\$ 95.839,91 | 10 anos | R\$ | - | |
| 0 | | | R\$ 0,00 | 0 | R\$ | - | |
| 0 | | | R\$ 0,00 | 0 | R\$ | - | |
| 0 | | | R\$ 0,00 | 0 | R\$ | - | |
| 0 | | | R\$ 0,00 | 0 | R\$ | - | |
| 0 | | | R\$ 0,00 | 0 | R\$ | - | |
| 0 | | | R\$ 0,00 | 0 | R\$ | - | |
| BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS | | | | | | R\$ | 32.224,11 |
| | | Dimensão | \$ unitário | Foc | | Valor | |
| Casa | | | R\$ 2.201,73 | 0,659 | R\$ | - | |
| Galpão | | | R\$ 1.071,83 | 0,659 | R\$ | - | |
| Cobertura | | | R\$ 515,67 | 0,659 | R\$ | - | |
| Barramentos | | | R\$ 533,86 | 0,659 | R\$ | - | |
| Cercas (m linear) | | 2746 | R\$ 17,81 | 0,659 | R\$ | 32.224,11 | |
| Poço e caixa d'água | | | R\$ 40.000,00 | 0,659 | R\$ | - | |
| Curral de Tábuas (m linear) | | | R\$ 443,81 | 0,659 | R\$ | - | |
| Casa de empregado | | | R\$ 1.883,18 | 0,659 | R\$ | - | |
| Energia Elétrica | | | R\$ 60.000,00 | 0,659 | R\$ | - | |
| Terraplanagem | | | R\$ 0,00 | 0,659 | R\$ | - | |
| 0 | | | R\$ 0,00 | 0,659 | R\$ | - | |
| 0 | | | R\$ 0,00 | 0,659 | R\$ | - | |
| 0 | | | R\$ 0,00 | 0,659 | R\$ | - | |
| 0 | | | R\$ 0,00 | 0,659 | R\$ | - | |
| 0 | | | R\$ - | 0,659 | R\$ | - | |
| Área total | 24,926 | hectares | 24,9 | NEGÓCIO | Situação | Data | km |
| R\$/ha | R\$ 71.411,38 | Valor total | R\$ 1.780.000,00 | Oferta | Muito Boa | 03/01/2023 | - |
| Fonte consultada | | Telefone | | Município/Bairro | | | |
| https://sp.olx.com.br/regiao-de-sao-jose-do-rio-preto/terrenos/sitio-em-jose-bonifacio-com-6-25-alqueires-sendo-5-75-em-cana-plantado-a-55-tonelada-1146095285?lis=listing_1100 | | Virtual Elaine Matos Corretora (17) 99172-2742 creci 176209F | | José Bonifácio - sem benfeitorias | | | |

https://sp.olx.com.br/regiao-de-sao-jose-do-rio-preto/terrenos/sitio-10-3-alqueires-na-regiao-de-jose-bonifacio-1-780-000-ta-7-alg-em-cana-1128264717?lis=listing_1100

Virtual Elaine Matos
Corretora (17)
99172-2742 creci
176209F

José Bonifácio, sem benfeitorias

| Gleba 1 | | Gleba 2 | | Gleba 3 | | Gleba 4 | |
|---------|-------|---------|-------|---------|------|---------|------|
| Classe | Área | Classe | Área | Classe | Área | Classe | Área |
| II | 16,94 | III | 7,986 | | | | |

| ELEMENTO 6 | | | | | R\$ | 862.541,37 |
|-------------------------------|----------------|--------------------|------------------|-----------------|-------------|------------|
| BENFEITORIAS REPRODUTIVAS | | | | | R\$ | 554.280,19 |
| | Área (ha) | \$ unitário | Estado | Valor | | |
| Cana-de-açúcar | 48,4 | R\$ 11.452,07 | 2 ciclo | R\$ | 554.280,19 | |
| Laranja | | R\$ 0,00 | 9 anos | R\$ | - | |
| Pastagens | | R\$ 3.759,36 | Regular | R\$ | - | |
| Seringueira | | R\$ 95.839,91 | 12 anos | R\$ | - | |
| 0 | | R\$ 0,00 | 0 | R\$ | - | |
| 0 | | R\$ 0,00 | 0 | R\$ | - | |
| 0 | | R\$ 0,00 | 0 | R\$ | - | |
| 0 | | R\$ 0,00 | 0 | R\$ | - | |
| 0 | | R\$ 0,00 | 0 | R\$ | - | |
| 0 | | R\$ 0,00 | 0 | R\$ | - | |
| BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS | | | | | R\$ | 308.261,18 |
| | Dimensão | \$ unitário | Foc | Valor | | |
| Casa | 100 | R\$ 2.201,73 | 0,659 | R\$ | 145.094,34 | |
| Galpão | | R\$ 1.071,83 | 0,659 | R\$ | - | |
| Cobertura | 50 | R\$ 515,67 | 0,659 | R\$ | 16.991,46 | |
| Barramentos | 30 | R\$ 533,86 | 0,659 | R\$ | 10.554,46 | |
| Cercas (m linear) | 4446 | R\$ 17,81 | 0,659 | R\$ | 52.172,80 | |
| Poço e caixa d'água | 1 | R\$ 40.000,00 | 0,659 | R\$ | 26.360,00 | |
| Curral de Tábuas (m linear) | 60 | R\$ 443,81 | 0,659 | R\$ | 17.548,12 | |
| Casa de empregado | | R\$ 1.883,18 | 0,659 | R\$ | - | |
| Energia Elétrica | 1 | R\$ 60.000,00 | 0,659 | R\$ | 39.540,00 | |
| Terraplanagem | | R\$ - | 0,659 | R\$ | - | |
| 0 | | R\$ - | 0,659 | R\$ | - | |
| 0 | | R\$ - | 0,659 | R\$ | - | |
| 0 | | R\$ - | 0,659 | R\$ | - | |
| 0 | | R\$ - | 0,659 | R\$ | - | |
| 0 | | R\$ - | 0,659 | R\$ | - | |
| Área total | 65,34 hectares | 65,3 | NEGÓCIO | Situação | Data | km |
| R\$/ha | R\$ 68.258,34 | Valor total | R\$ 4.460.000,00 | Oferta | Ótima | 27/02/2023 |

| Fonte consultada | Telefone | Município/Bairro |
|---|--------------------------------|------------------|
| https://sp.olx.com.br/regiao-de-sao-jose-do-rio-preto/terrenos/27-alqueires-tanabi-r-4-860-000-00-pecuaria-1144129637?lis=listing_1100 | Lucia Helena de Oliveira Clara | Tanabi - SP |

| Gleba 1 | | Gleba 2 | | Gleba 3 | | Gleba 4 | |
|---------|-------|---------|------|---------|------|---------|------|
| Classe | Área | Classe | Área | Classe | Área | Classe | Área |
| II | 16,94 | III | 48,4 | | | | |

| ELEMENTO 7 | | | | | R\$ | 56.497,38 |
|-------------------------------|-----------|---------------|---------|-------|-----|-----------|
| BENFEITORIAS REPRODUTIVAS | | | | | R\$ | - |
| | Área (ha) | \$ unitário | Estado | Valor | | |
| Cana-de-açúcar | | R\$ 11.452,07 | 2 ciclo | R\$ | - | |
| Laranja | | R\$ 0,00 | 9 anos | R\$ | - | |
| Pastagens | | R\$ 3.759,36 | Regular | R\$ | - | |
| Seringueira | | R\$ 95.839,91 | 12 anos | R\$ | - | |
| 0 | | R\$ 0,00 | 0 | R\$ | - | |
| 0 | | R\$ 0,00 | 0 | R\$ | - | |
| 0 | | R\$ 0,00 | 0 | R\$ | - | |
| 0 | | R\$ 0,00 | 0 | R\$ | - | |
| 0 | | R\$ 0,00 | 0 | R\$ | - | |
| 0 | | R\$ 0,00 | 0 | R\$ | - | |
| BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS | | | | | R\$ | 56.497,38 |
| | Dimensão | \$ unitário | Foc | Valor | | |
| Casa | | R\$ 2.201,73 | 0,659 | R\$ | - | |
| Galpão | | R\$ 1.071,83 | 0,659 | R\$ | - | |
| Cobertura | | R\$ 515,67 | 0,659 | R\$ | - | |

| | | | | | | |
|---|-----------------------|---|--------------|-------------------------|-----------------|----------------|
| Barramentos | | R\$ | 533,86 | 0,659 | R\$ | - |
| Cercas (m linear) | 4814 | R\$ | 17,81 | 0,659 | R\$ | 56.497,38 |
| Poço e caixa d'água | | R\$ | 40.000,00 | 0,659 | R\$ | - |
| Curral de Tábuas (m linear) | | R\$ | 443,81 | 0,659 | R\$ | - |
| Casa de empregado | | R\$ | 1.883,18 | 0,659 | R\$ | - |
| Energia Elétrica | | R\$ | 60.000,00 | 0,659 | R\$ | - |
| Terraplanagem | | R\$ | - | 0,659 | R\$ | - |
| 0 | | R\$ | - | 0,659 | R\$ | - |
| 0 | | R\$ | - | 0,659 | R\$ | - |
| 0 | | R\$ | - | 0,659 | R\$ | - |
| 0 | | R\$ | - | 0,659 | R\$ | - |
| 0 | | R\$ | - | 0,659 | R\$ | - |
| Área total | 53,24 hectares | | 53,2 | NEGÓCIO | Situação | Data |
| R\$/ha | R\$ 41.322,31 | Valor total | 2.200.000,00 | Oferta | Muito Boa | 11/02/2023 |
| Fonte consultada | | Telefone | | Município/Bairro | | |
| https://sp.olx.com.br/regiao-de-sao-jose-do-rio-preto/terrenos/sitio-22-alqueires-em-uniao-paulista- apenas-100-o-alqueire-1146092938 | | Virtual Elaine Matos Corretora (17) 99172-2742 creci 176209F | | União Paulista - SP | | |
| Gleba 1 | | Gleba 2 | | Gleba 3 | | Gleba 4 |
| Classe | Área | Classe | Área | Classe | Área | Classe |
| III | 45,98 | VI | 7,26 | | | |

| | | | | | | |
|---|-----------------------|---|------------------|---|-----------------|-------------------|
| ELEMENTO 8 | | | | | R\$ | 469.729,79 |
| BENFEITORIAS REPRODUTIVAS | | | | | R\$ | 429.567,15 |
| | Área (ha) | \$ unitário | Estado | Valor | | |
| Cana-de-açúcar | 37,51 | R\$ 11.452,07 | 2 ciclo | R\$ | 429.567,15 | |
| Laranja | | R\$ 0,00 | 9 anos | R\$ | - | |
| Pastagens | | R\$ 3.759,36 | Regular | R\$ | - | |
| Seringueira | | R\$ 95.839,91 | 12 anos | R\$ | - | |
| 0 | | R\$ 0,00 | 0 | R\$ | - | |
| 0 | | R\$ 0,00 | 0 | R\$ | - | |
| 0 | | R\$ 0,00 | 0 | R\$ | - | |
| 0 | | R\$ 0,00 | 0 | R\$ | - | |
| 0 | | R\$ 0,00 | 0 | R\$ | - | |
| 0 | | R\$ 0,00 | 0 | R\$ | - | |
| BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS | | | | | R\$ | 40.162,64 |
| | Dimensão | \$ unitário | Foc | Valor | | |
| Casa | | R\$ 2.201,73 | 0,659 | R\$ | - | |
| Galpão | | R\$ 1.071,83 | 0,659 | R\$ | - | |
| Cobertura | | R\$ 515,67 | 0,659 | R\$ | - | |
| Barramentos | | R\$ 533,86 | 0,659 | R\$ | - | |
| Cercas (m linear) | 3422 | R\$ 17,81 | 0,659 | R\$ | 40.162,64 | |
| Poço e caixa d'água | | R\$ 40.000,00 | 0,659 | R\$ | - | |
| Curral de Tábuas (m linear) | | R\$ 443,81 | 0,659 | R\$ | - | |
| Casa de empregado | | R\$ 1.883,18 | 0,659 | R\$ | - | |
| Energia Elétrica | | R\$ 60.000,00 | 0,659 | R\$ | - | |
| Terraplanagem | | R\$ - | 0,659 | R\$ | - | |
| 0 | | R\$ - | 0,659 | R\$ | - | |
| 0 | | R\$ - | 0,659 | R\$ | - | |
| 0 | | R\$ - | 0,659 | R\$ | - | |
| 0 | | R\$ - | 0,659 | R\$ | - | |
| 0 | | R\$ - | 0,659 | R\$ | - | |
| Área total | 38,72 hectares | | 38,7 | NEGÓCIO | Situação | Data |
| R\$/ha | R\$ 72.314,05 | Valor total | R\$ 2.800.000,00 | Oferta | Muito Boa | 16/02/2023 |
| Fonte consultada | | Telefone | | Município/Bairro | | |
| https://sp.olx.com.br/regiao-de-sao-jose-do-rio-preto/terrenos/sitio-nhandeara-e-macaubal-com-16-alqueires-e-15-5-em-cana-1148261275 | | Virtual Elaine Matos Corretora (17) 99172-2742 creci 176209F | | Sitio entre Macaubal e Nhandeara , com 16 alqueires, planta 15,5 em cana, 175 o alqueires, 53 para usina moreno- 3 km do asfalto tonelada preco 2.800.000, nao tem benfeitorias | | |
| Gleba 1 | | Gleba 2 | | Gleba 3 | | Gleba 4 |
| Classe | Área | Classe | Área | Classe | Área | Classe |
| II | 37,51 | VI | 1,21 | | | |

| | | | | | | |
|---------------------------|-----------|-------------|--------|-------|------------|-------------------|
| ELEMENTO 9 | | | | | R\$ | 396.484,24 |
| BENFEITORIAS REPRODUTIVAS | | | | | R\$ | 360.282,12 |
| | Área (ha) | \$ unitário | Estado | Valor | | |

| | | | | | | | |
|---|---------------|--------------------|--|--|-----------------|----------------|-------------|
| Área total | 16,94 | hectares | 16,9 | NEGÓCIO | Situação | Data | km |
| R\$/ha | R\$ 73.789,85 | Valor total | 1.250.000,00 | Oferta | Ótima | 09/02/2023 | |
| Fonte consultada | | | Telefone | Município/Bairro | | | |
| https://sp.olx.com.br/regiao-de-sao-jose-do-rio-preto/terrenos/sitio-em-nova-itapema-com-7-alqueires-1145254453?lis=listing_1100 | | | ALLEGRO NEGOCIOS IMOBILIARIOS LTDA (17) 99222-4200 | Sitio Nova Itapema- Nova Aliança 7 alqueires Casa energia poço artesiano curral represa | | | |
| Gleba 1 | | Gleba 2 | | Gleba 3 | | Gleba 4 | |
| Classe | Área | Classe | Área | Classe | Área | Classe | Área |
| II | 13,31 | VI | 3,63 | | | | |

| | | | | | | | |
|---|---------------|--------------------|----------------------------------|-------------------------|-----------------|-------------------|-------------|
| ELEMENTO 11 | | | | | R\$ | 646.868,94 | |
| BENFEITORIAS REPRODUTIVAS | | | | | R\$ | 579.831,46 | |
| | Área (ha) | \$ unitário | Estado | Valor | | | |
| Cana-de-açúcar | | R\$ 11.452,07 | 2 ciclo | R\$ - | | | |
| Laranja | | R\$ 0,00 | 9 anos | R\$ - | | | |
| Pastagens | | R\$ 3.759,36 | Regular | R\$ - | | | |
| Seringueira | 6,05 | R\$ 95.839,91 | 12 anos | R\$ 579.831,46 | | | |
| 0 | | R\$ 0,00 | 0 | R\$ - | | | |
| 0 | | R\$ 0,00 | 0 | R\$ - | | | |
| 0 | | R\$ 0,00 | 0 | R\$ - | | | |
| 0 | | R\$ 0,00 | 0 | R\$ - | | | |
| 0 | | R\$ 0,00 | 0 | R\$ - | | | |
| 0 | | R\$ 0,00 | 0 | R\$ - | | | |
| BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS | | | | | R\$ | 67.037,48 | |
| | Dimensão | \$ unitário | Foc | Valor | | | |
| Casa | | R\$ 2.201,73 | 0,659 | R\$ - | | | |
| Galpão | | R\$ 1.071,83 | 0,659 | R\$ - | | | |
| Cobertura | | R\$ 515,67 | 0,659 | R\$ - | | | |
| Barramentos | | R\$ 533,86 | 0,659 | R\$ - | | | |
| Cercas (m linear) | 2343 | R\$ 17,81 | 0,659 | R\$ 27.497,48 | | | |
| Poço e caixa d'água | | R\$ 40.000,00 | 0,659 | R\$ - | | | |
| Curral de Tábuas (m linear) | | R\$ 443,81 | 0,659 | R\$ - | | | |
| Casa de empregado | | R\$ 1.883,18 | 0,659 | R\$ - | | | |
| Energia Elétrica | 1 | R\$ 60.000,00 | 0,659 | R\$ 39.540,00 | | | |
| Terraplanagem | | R\$ - | 0,659 | R\$ - | | | |
| 0 | | R\$ - | 0,659 | R\$ - | | | |
| 0 | | R\$ - | 0,659 | R\$ - | | | |
| 0 | | R\$ - | 0,659 | R\$ - | | | |
| 0 | | R\$ - | 0,659 | R\$ - | | | |
| 0 | | R\$ - | 0,659 | R\$ - | | | |
| Área total | 18,15 | hectares | 14,5 | NEGÓCIO | Situação | Data | km |
| R\$/ha | R\$ 87.052,34 | Valor total | R\$ 1.580.000,00 | Oferta | Muito Boa | 13/02/2023 | |
| Fonte consultada | | | Telefone | Município/Bairro | | | |
| https://sp.olx.com.br/regiao-de-sao-jose-do-rio-preto/terrenos/sitio-7-5-alqueires-mirassol-1146746217 | | | EmanuelMorais (17) 99777-2681 | Mirassol - SP | | | |
| Gleba 1 | | Gleba 2 | | Gleba 3 | | Gleba 4 | |
| Classe | Área | Classe | Área | Classe | Área | Classe | Área |
| II | 15 | 4 | | | | | |

| | | | | | | |
|-------------------------------|-----------|---------------|---------|----------------|------------|---------------------|
| ELEMENTO 12 | | | | | R\$ | 1.042.857,16 |
| BENFEITORIAS REPRODUTIVAS | | | | | R\$ | 462.422,10 |
| | Área (ha) | \$ unitário | Estado | Valor | | |
| Cana-de-açúcar | 40,37891 | R\$ 11.452,07 | 2 ciclo | R\$ 462.422,10 | | |
| Laranja | | R\$ 0,00 | 9 anos | R\$ - | | |
| Pastagens | | R\$ 3.759,36 | Regular | R\$ - | | |
| Seringueira | | R\$ 95.839,91 | 12 anos | R\$ - | | |
| | | R\$ 0,00 | 0 | R\$ - | | |
| | | R\$ 0,00 | 0 | R\$ - | | |
| | | R\$ 0,00 | 0 | R\$ - | | |
| | | R\$ 0,00 | 0 | R\$ - | | |
| | | R\$ 0,00 | 0 | R\$ - | | |
| BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS | | | | | R\$ | 580.435,05 |
| | Dimensão | \$ unitário | Foc | Valor | | |
| Casa | 150 | R\$ 2.201,73 | 0,659 | R\$ 217.641,50 | | |
| Galpão | 100 | R\$ 1.071,83 | 0,659 | R\$ 70.633,45 | | |

| | | | | | | |
|---|---------------|---|------------------|---|-----------------|----------------|
| Cobertura | 200 | R\$ | 515,67 | 0,659 | R\$ | 67.965,85 |
| Barramentos | | R\$ | 533,86 | 0,659 | R\$ | - |
| Cercas (m linear) | 3791 | R\$ | 17,81 | 0,659 | R\$ | 44.485,91 |
| Poço e caixa d'água | 1 | R\$ | 40.000,00 | 0,659 | R\$ | 26.360,00 |
| Curral de Tábuas (m linear) | 100 | R\$ | 443,81 | 0,659 | R\$ | 29.246,87 |
| Casa de empregado | 100 | R\$ | 1.883,18 | 0,659 | R\$ | 124.101,47 |
| Energia Elétrica | | R\$ | 60.000,00 | 0,659 | R\$ | - |
| Terraplanagem | | R\$ | - | 0,659 | R\$ | - |
| 0 | | R\$ | - | 0,659 | R\$ | - |
| 0 | | R\$ | - | 0,659 | R\$ | - |
| 0 | | R\$ | - | 0,659 | R\$ | - |
| 0 | | R\$ | - | 0,659 | R\$ | - |
| 0 | | R\$ | - | 0,659 | R\$ | - |
| Área total | 47,50 | hectares | 47,5 | NEGÓCIO | Situação | Data |
| R\$/ha | R\$ 78.939,72 | Valor total | R\$ 3.750.000,00 | Oferta | Muito Boa | km |
| Fonte consultada | | Telefone | | Município/Bairro | | |
| https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-rural-planalto-sp-id-2604181202/ | | Virtual Elaine Matos Corretora (17) 99172-2742 creci 176209F | | com 85% plantados em cana, fica região de Planalto SP, arrendado a 55 toneladas ano com contrato novo com a Moreno, rica em água com possibilidade de colocar pivô, sem benfeitorias | | |
| Gleba 1 | | Gleba 2 | | Gleba 3 | | Gleba 4 |
| Classe | Área | Classe | Área | Classe | Área | Classe |
| II | 40,37891 | VI | 7,13 | | | |