



PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE TANABI - SP

Rua Dr. Cunha Júnior, nº 242 - Centro - CEP 15.170-000
Fone (17) 3272-9000 - CNPJ 45.157.104/0001-42

Ofício Especial/2024.

Tanabi/SP, 15 de abril de 2024.

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 **TANABI/SP** para o ano **2024**.

| 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 |
|-------------|----------------------------------|---------------------------------------|---|------------------------------|--|--|
| 2024 | R\$/ha 40.255,36 | R\$/ha 33.814,50 | R\$/ha 27.373,64 | R\$/ha 20.932,79 | R\$/ha 14.491,93 | R\$/ha 8.051,07 |

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

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

CPF: **077.866.188-13**
RNP: **260507977-5**

CREA: **060.156.545-4**
ART: **2620240572746**

Descrição simplificada da metodologia: **Laudo Técnico de Avaliação de Terra Nua**
Período de Avaliação da Coleta dos Dados: **01/02/2024 A 29/03/2024.**

Atenciosamente,




Alexandre Silveira Bertolini
Prefeito do Município de Tanabi

VTN MUNICIPAL

2024

LAUDO TÉCNICO

GRAU DE PRECISÃO III

GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II

TANABI – SP

| APTIDÃO AGRÍCOLA | VTN R\$/HA |
|----------------------------------|---------------|
| LAVOURA DE BOA APTIDIÃO | R\$ 40.255,36 |
| LAVOURA DE APTIDIÃO REGULAR | R\$ 33.814,50 |
| LAVOURA DE APTIDIÃO RESTRITA | R\$ 27.373,64 |
| PASTAGEM PLANTADA | R\$ 20.932,79 |
| SILVICULTURA OU PASTAGEM NATURAL | R\$ 14.491,93 |
| PRESERVAÇÃO DA FAUNA E DA FLORA | R\$ 8.051,07 |

01 DE JANEIRO DE 2024

FERNANDO JOSÉ RIBEIRO KACHAN

ENG.º AGRÔNOMO

RNP 260507977-5 CREA SP 0601565454

CPF 07786618813

ART 2620240572746

PERÍODO DE APURAÇÃO 01/02/2024 A 29/03/2024



HERRERA SERVIÇOS



SUMÁRIO

| | |
|---|-----------|
| 1. DAS PARTES | 3 |
| 1.1 A CONTRATANTE | 3 |
| 1.2 A INTERESSADA | 3 |
| 1.3 O CONTRATADO E RESPONSÁVEL TÉCNICO | 3 |
| 2. JUSTIFICATIVA | 4 |
| 3. O OBJETIVO | 4 |
| 4. DEFINIÇÕES NECESSÁRIAS | 5 |
| 4.1 APTIDÃO AGRÍCOLA | 5 |
| 4.2 BENFEITORIAS | 5 |
| 4.2.1 BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS | 6 |
| 4.2.2 Benfeitorias reprodutivas..... | 6 |
| 4.3 CUSTO DE FORMAÇÃO | 6 |
| 4.4 FATOR DE CLASSE DE CAPACIDADE DE USO DOS SOLOS | 6 |
| 4.5 IMÓVEL RURAL | 7 |
| 4.6 LEVANTAMENTO..... | 7 |
| 4.7 OFERTAS | 7 |
| 4.8 OPINIÕES | 8 |
| 4.9 SITUAÇÃO DO IMÓVEL | 8 |
| 4.10 TERRA BRUTA | 8 |
| 4.11 TERRA CULTIVADA | 8 |
| 4.12 TERRA NUA..... | 9 |
| 4.13 TRANSAÇÕES | 9 |
| 4.14 USO DA TERRA..... | 9 |
| 4.15 VALOR DA TERRA NUA..... | 9 |
| 4.16 VANTAGEM DA COISA FEITA | 10 |
| 5. CORRESPONDÊNCIA ENTRE OS SISTEMAS DE APTIDÃO AGRÍCOLA | 10 |
| 6. O MÉTODO UTILIZADO NA AVALIAÇÃO DA TERRA NUA | 15 |
| 6.1 A PESQUISA DE MERCADO EMPREENDIDA | 18 |
| 6.2 O CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS | 19 |
| 6.2.1 Benfeitorias reprodutivas..... | 19 |
| 6.2.2 Benfeitorias não reprodutivas..... | 21 |
| 6.3 A VANTAGEM DA COISA FEITA E VALOR EM MARCHA | 22 |
| 7. O MUNICÍPIO DE TANABI | 23 |
| 7.1 LOCALIZAÇÃO E ACESSO..... | 23 |
| 7.2 TERRITÓRIO E POPULAÇÃO | 24 |
| 7.3 ECONOMIA E EMPREGO | 25 |
| 7.4 ESTRUTURA FUNDIÁRIA E PRODUÇÃO AGROPECUÁRIA | 26 |
| 8. O PERFIL FUNDIÁRIO E O ITR..... | 29 |
| 9. O MUNICÍPIO - MEIO FÍSICO | 30 |
| 9.1 RELEVO | 30 |
| 9.2 SOLOS..... | 31 |



HERRERA SERVIÇOS



| | | |
|------------|---|-----------|
| 9.3 | BIOMA | 33 |
| 9.4 | CLIMA | 34 |
| 9.1 | HIDROGRAFIA | 37 |
| 10. | CÁLCULO DO VTN | 38 |
| 10.1 | ATRIBUIÇÃO DAS NOTAS AGRONÔMICAS NA | 38 |
| 10.2 | HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA | 39 |
| 10.3 | SANEAMENTO AMOSTRAL..... | 39 |
| 10.4 | INTERVALO DE CONFIANÇA | 40 |
| 10.5 | CAMPO DE ARBITRIO | 41 |
| 10.6 | GRAU DE PRECISÃO | 42 |
| 11. | GRAU FUNDAMENTAÇÃO..... | 43 |
| 12. | PERÍODO DE COLETA..... | 43 |
| 13. | CONCLUSÃO | 43 |
| 14. | REFERÊNCIAS..... | 44 |



HERRERA SERVIÇOS



1. DAS PARTES

1.1 A contratante

Herrera Serviços

CNPJ: 40.694.587/0001-09

Endereço: Av. José Vinha Filho, nº 1031 Sala 01,
Residencial Jardim Vista Bela

Município: São José do Rio Preto - SP

CEP: 15041-681

1.2 A interessada

Prefeitura Municipal de Tanabi

CNPJ: 45.141.132/0001-71

Endereço: Rua Dr. Cunha Junior, 242, Centro

Município: Tanabi - SP

CEP: 15170-000

1.3 O Contratado e responsável técnico

Fernando José Ribeiro Kachan

Engenheiro Agrônomo



HERRERA SERVIÇOS



RNP 260507977-5

CREA - SP 0601565454

Especialista em Auditoria, Perícias de Engenharia

Membro Titular do IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia de São Paulo nº 2009

ART: 2620240572746



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



HERRERA SERVIÇOS



O objetivo final do trabalho é a determinação do Valor da Terra Nua - VTN no Município de Tanabi, preço de mercado, em 01 de janeiro de 2024, 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



HERRERA SERVIÇOS



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,



HERRERA SERVIÇOS



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.



HERRERA SERVIÇOS



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).



HERRERA SERVIÇOS



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).



HERRERA SERVIÇOS



4.16 Vantagem da coisa feita

A diferença entre o valor de mercado e o custo de reedição de um bem, quando positiva (NBR 14653-1 ABNT, 2001).

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

10



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"**:



HERRERA SERVIÇOS



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.



HERRERA SERVIÇOS



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 “juízo 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 Agronômica - NA ou Índice Agronômico. Prado (s.d.) cita DEMÉTRIO que destaca que no cálculo da nota agronômica 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



HERRERA SERVIÇOS



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 agronômica | | | | | |
|--------------|---------------------|-------|-------|-------|-------|-------|
| | 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



HERRERA SERVIÇOS



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: (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.



HERRERA SERVIÇOS



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:

$$NAe = F1 \times A1 + F2 \times A2 + Fn \times An$$

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:

$$VBUeh = (NAp \div NAe) \times VBUe$$

Equação 2

Onde:

VBUeh = Valor Básico Unitário do elemento amostra homogeneizado

NAp = Nota agronômica do paradigma (fator 1)

NAe = Nota Agronômica do elemento

VBUe = Valor Básico Unitário do elemento amostral



HERRERA SERVIÇOS



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



HERRERA SERVIÇOS



imobiliária do município em 1º de janeiro de 2024 no que diz respeito aos imóveis rurais, relação no Anexo 3.

O período de coleta de dados vai de 01/10/2021 a 13/04/2024.

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:



$$Vp = Cf \times d$$

Equação 4

Onde:

VP = valor da pastagem;

Cf = 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:



HERRERA SERVIÇOS



-
- 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/2024 no valor de R\$ 1.759,98/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 0,574.



HERRERA SERVIÇOS



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

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

6.3 A vantagem da coisa feita e Valor em marcha

Admite-se considerar a "vantagem da coisa feita" quando o imóvel objeto da avaliação já se encontrar parcial ou totalmente pronto para entrar em atividade produtiva em comparação com outro imóvel que se encontre em um estado natural (Carvalho, 2001).

O valor em marcha ou "*going concern value*" refere-se ao desempenho e lucratividade de um empreendimento, em comparação a outro imóvel, cujas atividades não se encontrem em fase tão adiantada, que pode ser quantificada por meio da diferença de resultados que se obtém, quando se comparam dois imóveis em diferentes estágios de estruturação e operação, mantidos constantes os demais fatores (Carvalho, 2001).

Verifica-se que "valor da coisa feita" e "valor em marcha" representam a diferença entre dois imóveis ou dois empreendimentos pode ser realizada através da expressão matemática:

$$Vm = \{9it * VTN) + [ib * (VB/2)]\}$$

Equação 5

Onde:

Vm = Valor em marcha

n = número de meses necessários para a implantação das benfeitorias;

it = taxa de juros sobre a terra;

VTN = Valor da Terra Nua;

ib = taxa de juros vigente no crédito rural para financiamento de benfeitorias;

VB = Valor das Benfeitorias.

Conforme já definido anteriormente, define-se terra nua com a terra sem a consideração de benfeitorias, ou o imóvel por



HERRERA SERVIÇOS



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.

Considerando que este trabalho versa sobre a determinação massiva do valor da terra nua do município, e em consonância aos conceitos mencionados de “vantagem da coisa feita” e “valor em marcha”, é evidente que os imóveis constituintes do conjunto amostral pesquisado, estando aptos a exercer atividades produtivas, trazem consigo a vantagem da coisa feita. Esta pois, deve ser mensurada e subtraída do valor do imóvel, para que se obtenha o valor de sua terra nua, que servirá para o cálculo do VTN municipal.

7. O MUNICÍPIO DE TANABI

7.1 Localização e acesso

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



HERRERA SERVIÇOS



Localização

| | |
|---------------------------|---|
| Estado: | São Paulo |
| Distância à capital (km): | 477 |
| Coordenadas: | 20° 37' 33" S 49° 38' 56" O |
| Região de Governo: | São José do Rio Preto |
| Região Administrativa | São José do Rio Preto |
| Municípios Limítrofes: | Bálsamo, Mirassolândia, Cosmorama, Palestina, Sebastianópolis do Sul e Monte Aprazível |
| Principais Rodovias: | SP-320 Rodovia Euclides da Cunha SP-377 Rodovia Deputado Bady Bassitt |

Quadro 3



Figura 3: Localização do município no Estado de São Paulo (Wikipédia, 2019)

7.2 Território e população



HERRERA SERVIÇOS



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

Território e População

Área em km²: 747,22

Área em ha: 74.722

População: 25.147 (2021)

Densidade Demográfica (habitantes/km²): 33,65

Quadro 4

7.3 Economia e emprego

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



HERRERA SERVIÇOS



| | |
|--|---------------|
| PIB per capita 2018 ¹ | R\$ 37.201,11 |
| Participação dos Empregos Formais da Agricultura, Pecuária, Produção Florestal, Pesca, Aquicultura no Total de Empregos Formais (Em %) - 2018 ¹ | 6,99 |
| Rendimento Médio dos empregos Formais da Agricultura, Pecuária, Produção Florestal, Pesca e Aquicultura (Em R\$) - 2018 ¹ | 1.627,77 |
| Salário médio dos trabalhadores formais (Salários Mínimos) 2017 ² | 2,5 |
| Pessoal ocupado (pessoas)2018 ² | 6.995 |
| População ocupada (Em %) 2018 ² | 27,11% |
| Percentual das receitas oriundas de fontes externas 2015 ² | 27,70% |

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 648 estabelecimentos agropecuários, todos ocupando pessoal e que ocupam área de 69.919 hectares. Segundo estes dados, o tamanho médio dos imóveis rurais é de 108 hectares.

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



HERRERA SERVIÇOS



| | | |
|---|--------|------------------|
| ÁREA DOS ESTABELECIMENTOS AGROPECUÁRIOS | 60.658 | ha |
| NÚMERO DE ESTABELECIMENTOS AGROPECUÁRIOS | 1.062 | Estabelecimentos |
| DIMENSÃO MÉDIA DOS IMÓVEIS | 57 | ha |
| COM PESSOAL OCUPADO | 1.062 | Estabelecimentos |
| PESSOAL OCUPADO EM ESTABELECIMENTOS AGROPEC. | 3.393 | Pessoas |
| UTILIZAÇÃO DAS TERRAS | | |
| Lavouras | | |
| Lavouras permanentes | 8.019 | ha |
| Lavouras permanentes | 442 | Estabelecimentos |
| Lavouras temporárias | 30.172 | ha |
| Lavouras temporárias | 149 | Estabelecimentos |
| Pastagens | | |
| Naturais | 9.392 | ha |
| Naturais | 553 | Estabelecimentos |
| Plantadas em boas condições | 7.882 | ha |
| Plantadas em boas condições | 275 | Estabelecimentos |
| Plantadas em más condições | 263 | ha |
| Plantadas em más condições | 12 | Estabelecimentos |
| Matas ou florestas | | |
| Naturais destinadas à preservação permanente ou reserva legal | 2.357 | ha |
| Naturais destinadas à preservação permanente ou reserva legal | 253 | Estabelecimentos |
| Florestas plantadas | 182 | ha |
| Florestas plantadas | 26 | Estabelecimentos |

Quadro 6

Das lavouras permanentes encontradas no município são as mais relevantes a produção de laranjas e a produção de látex.

Das lavouras temporárias, a mais relevante é a cana-de-açúcar seguida em importância pelo milho e soja (IBGE, 2017).

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



HERRERA SERVIÇOS



| PRINCIPAIS ATIVIDADES AGRÍCOLAS | | |
|--|--------|------------------|
| Produção de látex | | |
| Número de estabelecimentos | 316 | Estabelecimentos |
| Área nos estabelecimentos com 50 pés e mais | 5.785 | ha |
| Nº de pés existentes nos estabelecimentos com 50 pés e mais (30/09/2017) | 2.465 | pés (x 1.000) |
| Produção de laranja | | |
| Número de estabelecimentos | 42 | Estabelecimentos |
| Área nos estabelecimentos com 50 pés e mais | 1.381 | ha |
| Nº de pés existentes nos estabelecimentos com 50 pés e mais (30/09/2017) | 612 | pés (x 1.000) |
| Produção cana de açúcar | | |
| Número de estabelecimentos | 65 | Estabelecimentos |
| Área colhida | 24.358 | ha |
| Produção Soja | | |
| Número de estabelecimentos | 3 | Estabelecimentos |
| Área colhida | 125 | ha |
| Produção Milho | | |
| Número de estabelecimentos | 35 | Estabelecimentos |
| Área colhida | 338 | 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 | 729 | Estabelecimentos |
| Efetivo do rebanho | 33.952 | Cabeças |
| Quantidade de leite de vaca produzida ao ano | 4.480 | 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 ativos | 1.631 |
| Módulo Fiscal (ha) | 24 |
| Área ocupada pelos imóveis (ha) | 72.481,29 |
| Dimensão média dos imóveis (ha) | 44,44 |
| Dimensão média dos imóveis (módulos fiscais) | 1,84 |

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.

| Área Total do imóvel (em hectares) | Tabela de Alíquotas para Cálculo do Imposto (%) | | | | |
|------------------------------------|---|---------------------|---------------------|---------------------|--------------|
| | Grau de Utilização (GU) (%) | | | | |
| | Até 20 | Maior que 20 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 | 8,00 | 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% | 24613,3428 | 1250 |
| >50 <=200 | 0,07% | 27550,8005 | 317 |
| >200 <=500 | 0,10% | 16949,2583 | 59 |
| >500 <=1000 | 0,15% | 3367,8872 | 5 |
| >1000 <=5000 | 0,30% | 0 | 0 |
| >5000 | 0,45% | 0 | 0 |
| Total dos imóveis | | 72481,2888 | 1631 |
| Alíquota média | 0,07% | | |

Quadro 10

9. O MUNICÍPIO – MEIO FÍSICO

9.1 Relevo

Tanabi tem altitude média no entorno de 500 metros, com relevo suave ondulado. Conforme se evidencia no mapa de elevação do município apresentado na figura 4.

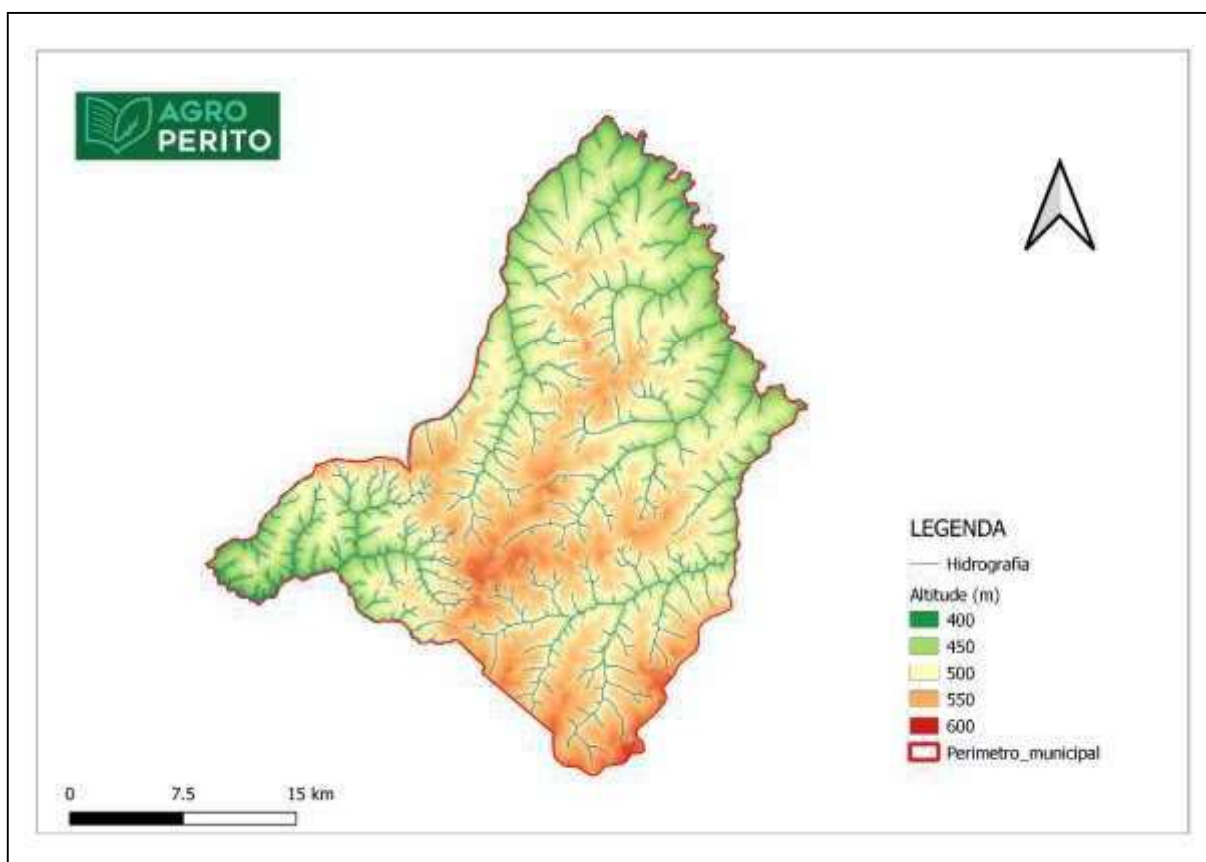


Figura 4: Modelo Digital de Elevação do Município de Tanabi (Arquivo do Autor)

9.2 Solos

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



Solo (Sistema Brasileiro de Classificação de Solos SIBCS, 2013)

LVd15: Argissolos Vermelho-Amarelos Eutroficicos + Argissolos Vermelhos Eutroficicos + Latossolos Vermelhos Distroficicos

PVAe10: Latossolos Vermelhos Distroficicos + Latossolos Vermelhos Eutroferricos + Argissolos Vermelhos Eutroficicos

Quadro 11

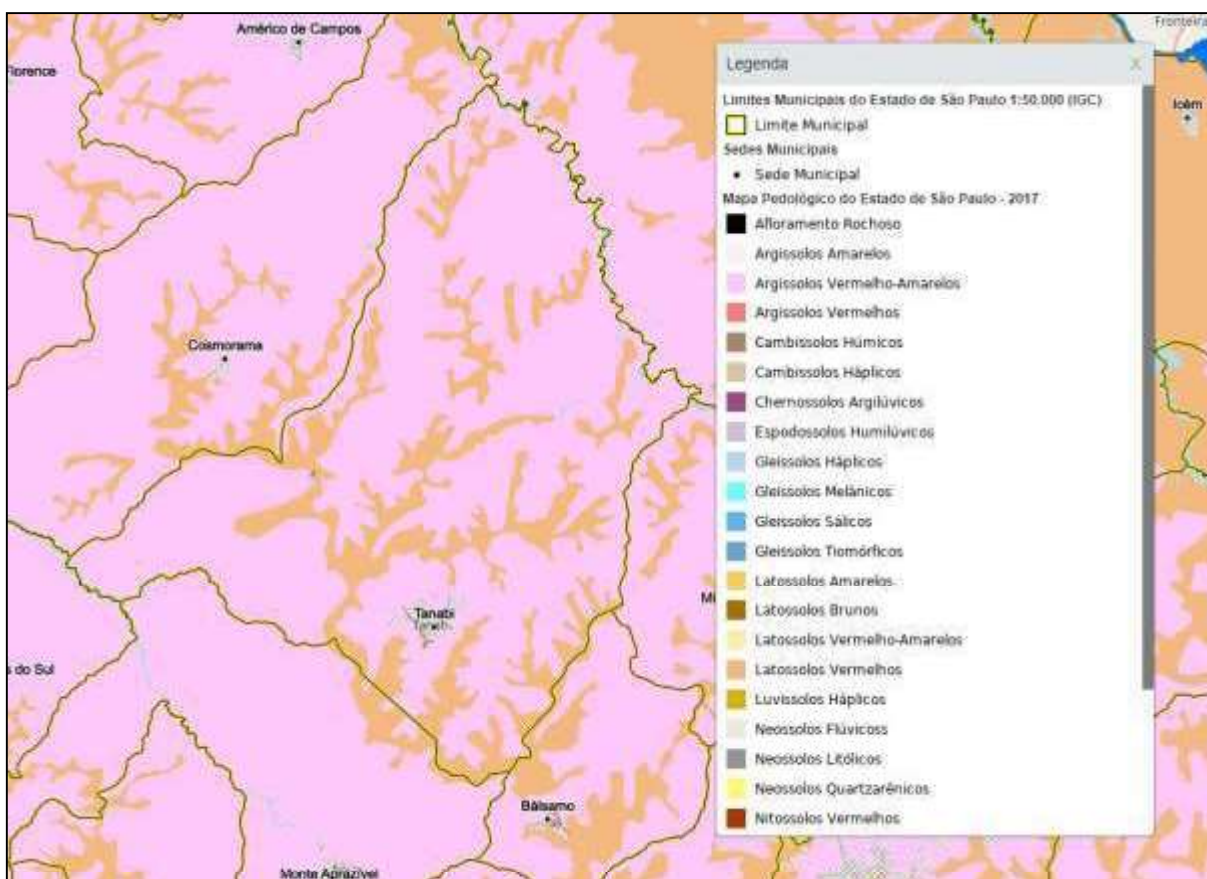


Figura 5: Mapa pedológico de Tanabi (DataGeo, 2020).

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).



HERRERA SERVIÇOS



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 |
|---|-------------|-------------------|
| LVd15: Argissolos Vermelho-Amarelos Eutroficados + Argissolos Vermelhos Eutroficados + Latossolos Vermelhos Distroficados | 2-5 | I |
| | 5-10 | II |
| | 10-15 | III |
| PVAe10: Latossolos Vermelhos Distroficados + Latossolos Vermelhos Eutroferricos + Argissolos Vermelhos Eutroficados | 2-5 | I |
| | 5-10 | II |
| | 10-15 | III |

Quadro 12

9.3 BIOMA

O Município de Tanabi está inserido majoritariamente no Bioma do Cerrado conforme se visualiza no Mapa de Biomas do município (DataGeo, 2020), figura 6.



Figura 6: Bioma do Município de Tanabi (DataGeo, 2020).

9.4 CLIMA

O clima do município de Tanabi, 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 Tanabi. 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 13 °C a 33 °C e raramente é inferior a 9 °C ou superior a 38 °C."

"A estação quente permanece por 2,6 meses, de 31 de agosto a 17 de novembro, com temperatura máxima média diária acima de 32 °C. O dia mais quente do ano é 16 de outubro, cuja temperatura máxima média é de 33 °C e a mínima média é de 20 °C."

"A estação fresca permanece por 2,6 meses, de 2 de maio a 21 de julho, com temperatura máxima diária em média abaixo de 27 °C. O dia mais frio do ano é 21 de julho, com média de 13 °C para a temperatura mínima e 27 °C para a máxima."

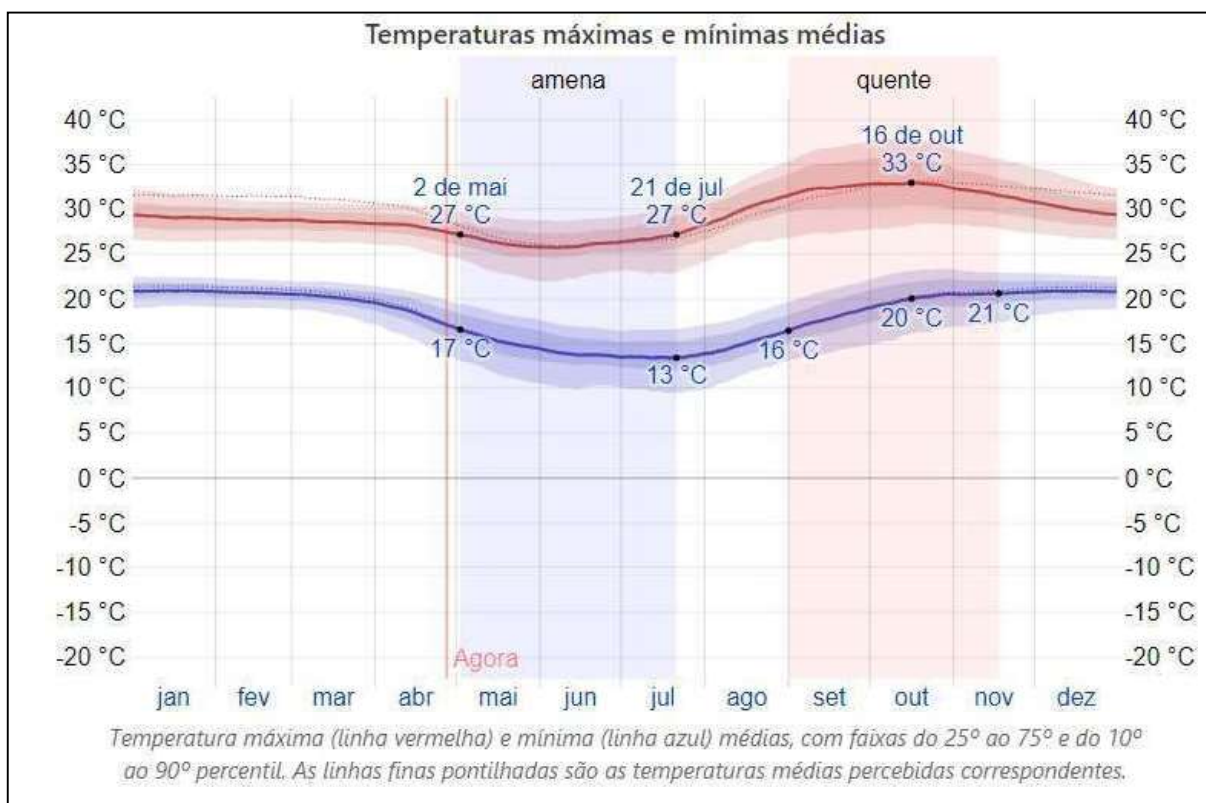


Figura 7: Temperaturas máximas e mínimas médias em Tanabi Precipitação pluviométrica (Wheather Spark, s.d.).

"A estação de maior precipitação dura 5,3 meses, de 25 de outubro a 3 de abril, com probabilidade acima de 38% de que um



determinado dia tenha precipitação. A probabilidade máxima de um dia com precipitação é de 69% em 14 de janeiro.

A estação seca dura 6,7 meses, de 3 de abril a 25 de outubro. A probabilidade mínima de um dia com precipitação é de 6% em 3 de agosto.

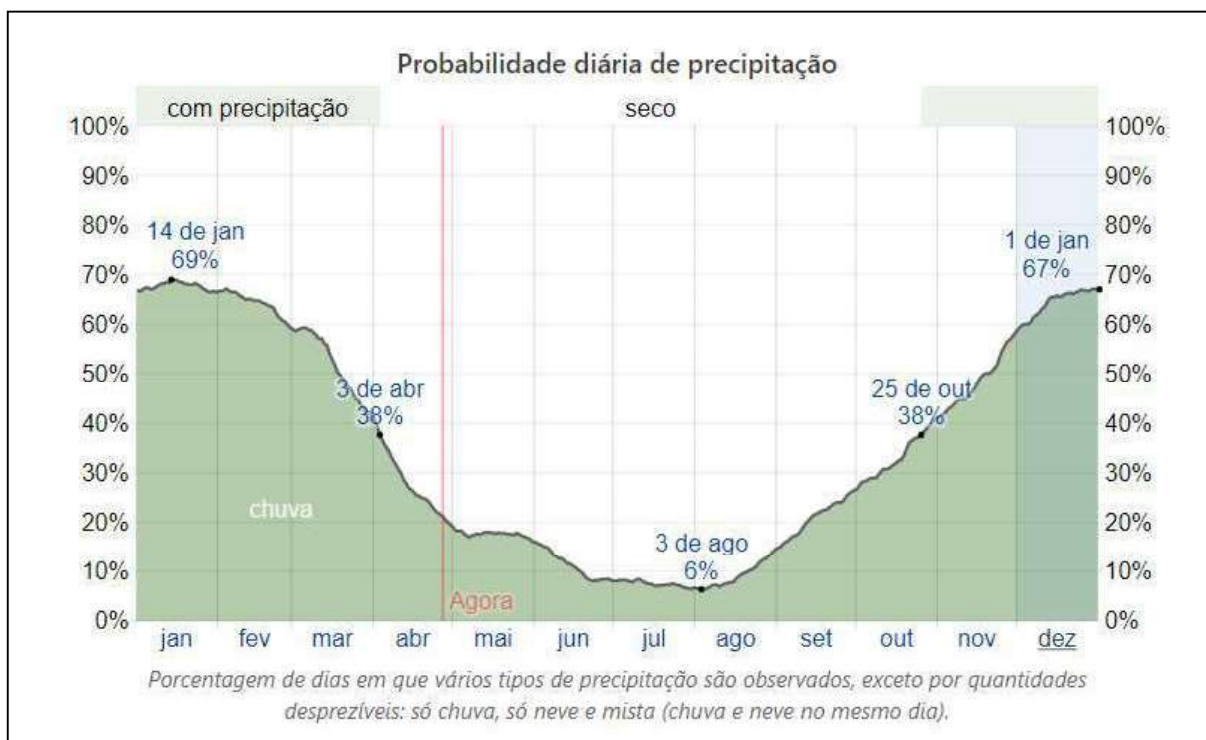


Figura 8: Probabilidade de diária de precipitação (Wheather Spark, s.d.).

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

"O máximo de chuva ocorre durante os 31 dias ao redor de 13 de janeiro, com acumulação total média de 227 milímetros".

"O mínimo de chuva ocorre por volta de 21 de julho, com acumulação total média de 15 milímetros".



HERRERA SERVIÇOS

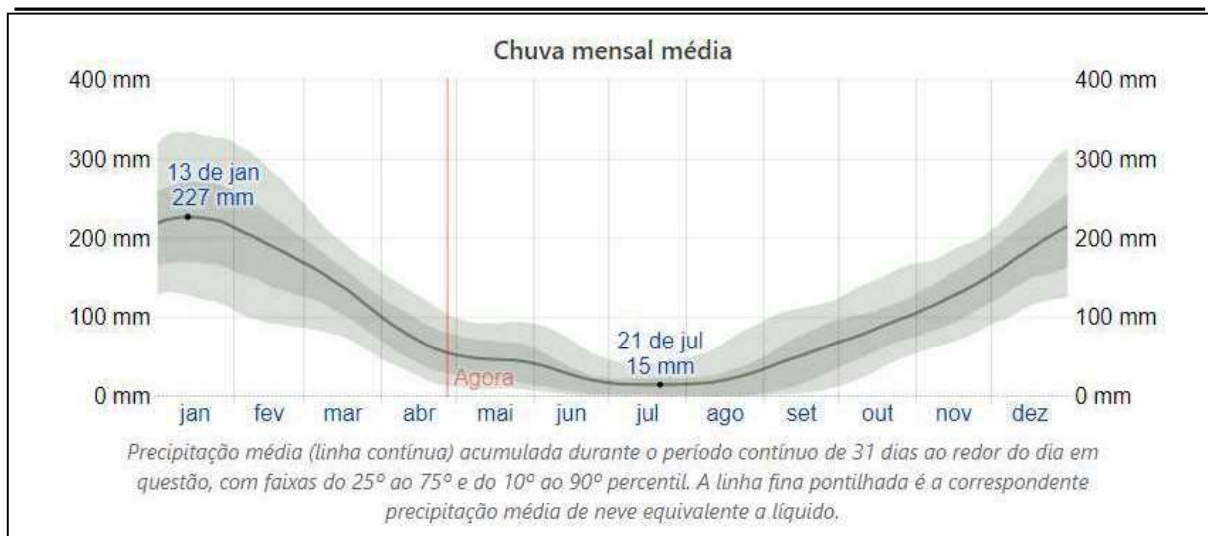


Figura 9: Chuva mensal média (Weather Spark, s.d.)

9.1 Hidrografia

Tanabi Tanabi se insere na Bacia Hidrográfica do Turvo/Grande - UGRHI 15 e na São José dos Dourados - UGRHI 18 (SigRH, 2006) e os seus principais recursos hídricos são (Wikipedia, 2019):

Rio Preto

Rio São José dos Dourados

Na figura 10 o mapa da hidrografia de Tanabi.



Figura 10: 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 | VI | 7,26 | 0,180 | 0 | 0 | 0,000 | 0 | 0 | 0,000 | 1,000 | 1,000 |
| 1 | Oferta | Boa | II | 79,86 | 0,756 | VI | 7,26 | 0,180 | 0 | 0 | 0,000 | 0 | 0 | 0,000 | 87,120 | 0,708 |
| 2 | Oferta | Boa | II | 22,99 | 0,756 | VI | 10,406 | 0,180 | 0 | 0 | 0,000 | 0 | 0 | 0,000 | 33,396 | 0,577 |
| 3 | Oferta | Ótima | II | 87,12 | 0,840 | VI | 21,78 | 0,200 | 0 | 0 | 0,000 | 0 | 0 | 0,000 | 108,900 | 0,712 |
| 4 | Oferta | Muito Boa | II | 4,10432 | 0,798 | VI | 1,02608 | 0,190 | 0 | 0 | 0,000 | 0 | 0 | 0,000 | 5,130 | 0,676 |
| 5 | Oferta | Muito Boa | II | 36,3 | 0,798 | 0 | 0 | 0,000 | 0 | 0 | 0,000 | 0 | 0 | 0,000 | 36,300 | 0,798 |
| 6 | Oferta | Muito Boa | II | 64,856 | 0,798 | VI | 16,214 | 0,190 | 0 | 0 | 0,000 | 0 | 0 | 0,000 | 81,070 | 0,676 |
| 7 | Oferta | Muito Boa | II | 120,806 | 0,798 | VI | 5,0336 | 0,190 | 0 | 0 | 0,000 | 0 | 0 | 0,000 | 125,840 | 0,774 |

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 | F _{estatística} | VTI | Benefitorias | VTN/ha | VTN _{indexado} |
| 1 | Oferta | Boa | 87,120 | 0,708 | 20% | 4.897.636,75 | 581.759,19 | 38.296,03 | 54.090,44 |
| 2 | Oferta | Boa | 33,396 | 0,577 | 20% | 1.537.961,77 | 155.948,23 | 32.172,15 | 55.803,88 |
| 3 | Oferta | Ótima | 108,900 | 0,712 | 20% | 6.979.722,03 | 648.994,59 | 45.314,81 | 63.644,40 |
| 4 | Oferta | Muito Boa | 5,130 | 0,676 | 20% | 340.830,37 | 78.108,99 | 37.922,06 | 56.064,54 |
| 5 | Oferta | Muito Boa | 36,300 | 0,798 | 20% | 2.460.499,35 | 211.380,51 | 48.402,73 | 60.655,05 |
| 6 | Oferta | Muito Boa | 81,070 | 0,676 | 20% | 4.190.277,16 | 356.525,84 | 36.951,97 | 54.630,35 |
| 7 | Oferta | Muito Boa | 125,840 | 0,774 | 20% | 8.472.505,17 | 1.612.450,57 | 41.048,58 | 53.056,28 |

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 | 7 | 56.849,28 | 3.857,63 |
| Desvio-padrão | 6 | 55.716,76 | 2.661,53 |
| Chauvenet | 7 | 56.849,28 | 3.857,63 |
| Arley | 7 | 56.849,28 | 3.857,63 |
| Critério de saneamento utilizado | | | |
| Desvio-padrão | 6 | 55.716,76 | 2.661,53 |

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



O saneamento amostral pelo método do desvio padrão 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 realizado por todos os métodos.

| SANEAMENTO PELO CRITÉRIO DO DESVIO PADRÃO | | | | |
|--|-------------------------|------------------|----------------------------|-------------------------|
| DADOS SEMELHANTES | | | DADOS SANEADOS | |
| Elemento | VTN _{indexado} | | Elemento | VTN _{indexado} |
| 1 | R\$ | 54.090,44 | 1 | R\$ 54.090,44 |
| 2 | R\$ | 55.803,88 | 2 | R\$ 55.803,88 |
| 3 | R\$ | 63.644,40 | - | - |
| 4 | R\$ | 56.064,54 | 4 | R\$ 56.064,54 |
| 5 | R\$ | 60.655,05 | 5 | R\$ 60.655,05 |
| 6 | R\$ | 54.630,35 | 6 | R\$ 54.630,35 |
| 7 | R\$ | 53.056,28 | 7 | R\$ 53.056,28 |
| Média | R\$ | 56.849,28 | Média saneada | R\$ 55.716,76 |
| s | R\$ | 3.857,63 | S saneado | R\$ 2.661,53 |
| n | 7 | | n_{saneado} | 6 |

Média + ou - o desvpad

| SANEAMENTO | |
|-------------------|---------------|
| Limite Inferior | R\$ 52.991,65 |
| Limite Superior | R\$ 60.706,91 |

Quadro 16: Saneamento amostral pelo Método do Desvio Padrão

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.



HERRERA SERVIÇOS



| INTERVALO DE CONFIANÇA | | |
|-------------------------------|-----|-----------|
| IC Inferior | R\$ | 54.108,64 |
| IC Superior | R\$ | 57.324,87 |

| | |
|--|--------------|
| Amplitude do Intervalo de confiança | 5,77% |
| Grau de Precisão (<30%) | III |

Quadro 17: 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 18).

Justifica-se a escolha, a circunstância de que o mercado se apresenta 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



HERRERA SERVIÇOS



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\$ | 47.359,24 | |
| CA _{Limite superior} | R\$ | 78.003,46 | |

Quadro 18

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%.



Tabela 6 – Grau de precisão da estimativa de valor no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado

| 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 11: 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 2024.

O período de coleta de informações está compreendido entre 01/02/2024 A 29/03/2024.

13. CONCLUSÃO



HERRERA SERVIÇOS



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 em 01/01/2024:

| CLASSE DE USO | APTIDÃO AGRÍCOLA | VTN R\$/HA |
|---------------|----------------------------------|---------------|
| CLASSE I | LAVOURA DE BOA APTIDIÃO | R\$ 40.255,36 |
| CLASSE II | LAVOURA DE APTIDIÃO REGULAR | R\$ 33.814,50 |
| CLASSE III | LAVOURA DE APTIDIÃO RESTRITA | R\$ 27.373,64 |
| CLASSE IV | PASTAGEM PLANTADA | R\$ 20.932,79 |
| CLASSE V | SILVICULTURA OU PASTAGEM NATURAL | R\$ 14.491,93 |
| CLASSE VI | PRESERVAÇÃO DA FAUNA E DA FLORA | R\$ 8.051,07 |

Quadro 19: VTN médio por hectare no município, em cada uma das classes de uso do solo.

14. REFERÊNCIAS



HERRERA SERVIÇOS



- 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 Prõpriedades 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*.
- Saviotto, C. (1997). *Caderno de Prços Para Avaliação de Culturas Perenes. Caderno de Prços Para Avaliação de Culturas Perenes*. São Paulo, Brasil: CESP.



HERRERA SERVIÇOS



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, 02 de abril de 2024.



Fernando José Ribeiro Kachan
Engenheiro Agrônomo
CREA SP 0601565454
RNP 2605079775

Herrera Serviços



Prefeitura Municipal de Tanabi

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
2620240572746

1. Responsável Técnico

FERNANDO JOSE RIBEIRO KACHAN

Título Profissional: Engenheiro Agrônomo

Empresa Contratada:

RNP: 2605079775

Registro: 0601565454-SP

Registro:

2. Dados do Contrato

Contratante: **Herrera Serviços**

CPF/CNPJ: 40.694.587/0001-09

Endereço: **Avenida JOSÉ VINHA FILHO**

Nº: 1031

Complemento: **Sala 01**

Bairro: **RESIDENCIAL JARDIM VISTA BELA**

Cidade: **São José do Rio Preto**

UF: **SP**

CEP: 15041-703

Contrato:

Celebrado em: **02/04/2024**

Vinculada à Art nº:

Valor: R\$ **1000,00**

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

Ação Institucional:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Rua Dr. Cunha Júnior**

Nº: 242

Complemento:

Bairro: **Centro**

Cidade: **Tanabi**

UF: **SP**

CEP: 15170-000

Data de Início: **02/04/2024**

Previsão de Término: **30/04/2024**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade: **Cadastral**

Código:

Proprietário: **Prefeitura Municipal de Tanabi**

CPF/CNPJ: 45.157.104/0001-42

4. Atividade Técnica

Elaboração

1

Laudo

de aptidão agrícola

Quantidade

Unidade

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 Tanabi exercício 2024.

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

Nenhuma

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

ASSINADO DIGITALMENTE

FERNANDO JOSE RIBEIRO KACHAN

A conformidade com a assinatura pode ser verificada em:
<http://serpro.gov.br/assinador-digital>



ata

de

FERNANDO JOSE RIBEIRO KACHAN - CPF: 077.866.188-13

Herrera Serviços - CPF/CNPJ: 40.694.587/0001-09

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.

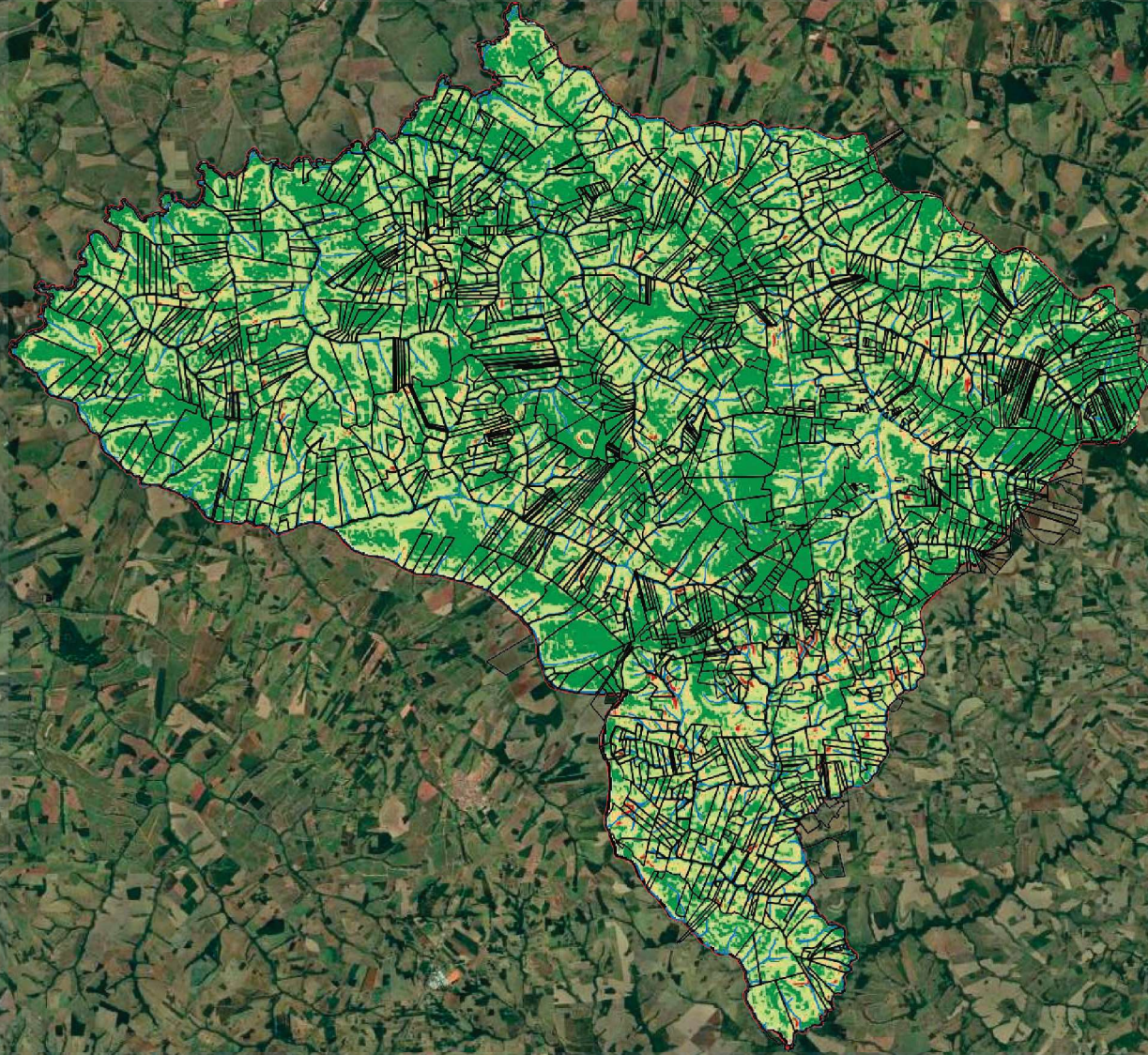
www.creasp.org.br
Tel: 0800 017 18 11

E-mail: [acessar link Fale Conosco do site acima](mailto:acessar-link-fale-conosco@creasp.org.br)












ANEXO 2

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



LEGENDA





-  AREA_IMOVEL
-  Hidrografia
- Classes de aptidão Agrícola
 -  Classe I
 -  Classe II
 -  Classe III
 -  Classe IV
-  Contornos
-  Perimetro_municipal
-  Google Satellite



PERÍMETRO MUNICIPAL COM IMÓVEIS RURAIS SEGUNDO SICAR - TANABI/SP



LEGENDA

-  Imóveis cadastrados SICAR
-  Hidrografia
-  Perímetro_municipal
-  Google Satellite

0 7.5 15 km



ANEXO 3

| ELEMENTO 1 | | | | | R\$ | 581.759,19 | |
|---|-----------------------|--------------------|-------------------------|-------------------------|-------------|-------------------|------|
| BENFEITORIAS REPRODUTIVAS | | | | | R\$ | 498.852,17 | |
| | Area (ha) | \$ unitário | Estado | Valor | | | |
| Cana-de-açúcar | 36,3 | R\$ 13.742,48 | 2 ciclo | R\$ | 498.852,17 | | |
| Laranja | | R\$ 0,00 | 9 anos | R\$ | - | | |
| Pastagens | | R\$ 4.511,23 | Regular | R\$ | - | | |
| Seringueira | | R\$ 115.007,89 | 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 NAO REPRODUTIVAS | | | | | R\$ | 82.907,02 | |
| | Dimensão | \$ unitário | Foc | Valor | | | |
| Casa | | R\$ 2.421,91 | 0,6592 | R\$ | - | | |
| Galpão | | R\$ 1.179,01 | 0,6592 | R\$ | - | | |
| Cobertura | | R\$ 567,24 | 0,6592 | R\$ | - | | |
| Barramentos | | R\$ 587,25 | 0,6166 | R\$ | - | | |
| Cercas (m linear) | 6864 | R\$ 19,59 | 0,6166 | R\$ | 82.907,02 | | |
| Poço e caixa d'água | | R\$ 44.000,00 | 0,6166 | R\$ | - | | |
| Curral de Tábuas (m linear) | | R\$ 488,19 | 0,6166 | R\$ | - | | |
| Casa de empregado | | R\$ 2.071,50 | 0,6592 | R\$ | - | | |
| Energia Elétrica | | R\$ 66.000,00 | 0,6166 | R\$ | - | | |
| Terraplanagem | | R\$ 55.000,00 | 1 | R\$ | - | | |
| 0 | | R\$ - | 0 | R\$ | - | | |
| 0 | | R\$ - | 0 | R\$ | - | | |
| 0 | | R\$ - | 0 | R\$ | - | | |
| 0 | | R\$ - | 0 | R\$ | - | | |
| 0 | | R\$ - | 0 | R\$ | - | | |
| Area total | 87,12 hectares | 87,1 | NEGOCIO | Situação | Data | km | |
| R\$/ha | R\$ 74.380,17 | Valor total | R\$ 6.480.000,00 | Oferta | Boa | 13/02/2024 | |
| Fonte consultada | | Telefone | | Município/Bairro | | | |
| https://www.imovelweb.com.br/propriedades/fazenda-tanambi-com-renda-36-alqueires-30-em-cana-2992560436.html | | Monteiro Imóveis | | Tanabi - SP | | | |
| Gleba 1 | | Gleba 2 | | Gleba 3 | | Gleba 4 | |
| Classe | Area | Classe | Area | Classe | Area | Classe | Area |
| II | 79,86 | VI | 7,26 | | | | |

| ELEMENTO 2 | | | | | R\$ | 155.948,23 |
|-------------------------------|------------------------|--------------------|-------------------------|-------------------------|-------------|-------------------|
| BENFEITORIAS REPRODUTIVAS | | | | | R\$ | 103.713,22 |
| | Area (ha) | \$ unitário | Estado | Valor | | |
| Cana-de-açúcar | | R\$ 13.742,48 | 2 ciclo | R\$ | - | |
| Laranja | | R\$ 0,00 | 9 anos | R\$ | - | |
| Pastagens | 22,99 | R\$ 4.511,23 | Regular | R\$ | 103.713,22 | |
| Seringueira | | R\$ 115.007,89 | 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 NAO REPRODUTIVAS | | | | | R\$ | 52.235,01 |
| | Dimensão | \$ unitário | Foc | Valor | | |
| Casa | | R\$ 2.421,91 | 0,6592 | R\$ | - | |
| Galpão | | R\$ 1.179,01 | 0,6592 | R\$ | - | |
| Cobertura | | R\$ 567,24 | 0,6592 | R\$ | - | |
| Barramentos | | R\$ 587,25 | 0,6592 | R\$ | - | |
| Cercas (m linear) | 4045 | R\$ 19,59 | 0,6592 | R\$ | 52.235,01 | |
| Poço e caixa d'água | | R\$ 44.000,00 | 0,6592 | R\$ | - | |
| Curral de Tábuas (m linear) | | R\$ 488,19 | 0,6592 | R\$ | - | |
| Casa de empregado | | R\$ 2.071,50 | 0,6592 | R\$ | - | |
| Energia Elétrica | | R\$ 66.000,00 | 0,6592 | R\$ | - | |
| Terraplanagem | | R\$ 55.000,00 | 0,6592 | R\$ | - | |
| 0 | | R\$ - | 0,6592 | R\$ | - | |
| 0 | | R\$ - | 0,6592 | R\$ | - | |
| 0 | | R\$ - | 0,6592 | R\$ | - | |
| 0 | | R\$ - | 0,6592 | R\$ | - | |
| 0 | | R\$ - | 0,6592 | R\$ | - | |
| 0 | | R\$ - | 0,6592 | R\$ | - | |
| Area total | 33,396 hectares | 33,4 | NEGOCIO | Situação | Data | km |
| R\$/ha | R\$ 59.887,41 | Valor total | R\$ 2.000.000,00 | Oferta | Boa | 28/03/2024 |
| Fonte consultada | | Telefone | | Município/Bairro | | |
| | | | | | | |

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/fazenda-a-venda-sp-tanabi-zona-rural-33m2-RS2000000/id-20131592/?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=trafego-venda-sp

HM IMÓVEIS
CRECI: 43520mg

Tanabi - SP

| Gleba 1 | | Gleba 2 | | Gleba 3 | | Gleba 4 | |
|---------|-------|---------|--------|---------|------|---------|------|
| Classe | Área | Classe | Área | Classe | Área | Classe | Área |
| II | 22,99 | VI | 10,406 | | | | |

| ELEMENTO 3 | | | | | R\$ | 648.994,59 |
|-------------------------------|----------------|----------------|---------|----------|------------|------------|
| BENFEITORIAS REPRODUTIVAS | | | | | R\$ | 393.018,53 |
| | Área (ha) | \$ unitário | Estado | | R\$ | Valor |
| Cana-de-açúcar | | R\$ 13.742,48 | 2 ciclo | | R\$ | - |
| Laranja | | R\$ 0,00 | 9 anos | | R\$ | - |
| Pastagens | 87,12 | R\$ 4.511,23 | Regular | | R\$ | 393.018,53 |
| Seringueira | | R\$ 115.007,89 | 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 NAO REPRODUTIVAS | | | | | R\$ | 255.976,06 |
| | Dimensão | \$ unitário | Foc | | R\$ | Valor |
| Casa | | R\$ 2.421,91 | 0,6592 | | R\$ | - |
| Galpão | | R\$ 1.179,01 | 0,6592 | | R\$ | - |
| Cobertura | | R\$ 567,24 | 0,6592 | | R\$ | - |
| Barramentos | | R\$ 587,25 | 0,6592 | | R\$ | - |
| Cercas (m linear) | 7674 | R\$ 19,59 | 0,6592 | | R\$ | 99.096,88 |
| Poço e caixa d'água | 1 | R\$ 44.000,00 | 0,6592 | | R\$ | 29.004,80 |
| Curral de Tábuas (m linear) | 50 | R\$ 488,19 | 0,6592 | | R\$ | 16.090,66 |
| Casa de empregado | 50 | R\$ 2.071,50 | 0,6592 | | R\$ | 68.276,52 |
| Energia Elétrica | 1 | R\$ 66.000,00 | 0,6592 | | R\$ | 43.507,20 |
| Terraplanagem | | R\$ 55.000,00 | 1 | | R\$ | - |
| 0 | | R\$ 0,00 | 0,6592 | | R\$ | - |
| 0 | | R\$ 0,00 | 0,6592 | | R\$ | - |
| 0 | | R\$ 0,00 | 0,6592 | | R\$ | - |
| 0 | | R\$ 0,00 | 0,6592 | | R\$ | - |
| 0 | | R\$ 0,00 | 0,6592 | | R\$ | - |
| Área total | 108,9 hectares | 108,9 | NEGÓCIO | Situação | Data | km |
| R\$/ha | R\$ 82.644,63 | Valor total | Oferta | Otima | 26/03/2024 | |

https://www.chavesnamao.com.br/imovel/fazenda-a-venda-sp-tanabi-zona-rural-45m2-RS9000000/id-10762480/?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=trafego-venda-sp

LARRAZ IMÓVEIS
LTDA
CRECI: 030352-J

Tanabi - SP

| Gleba 1 | | Gleba 2 | | Gleba 3 | | Gleba 4 | |
|---------|-------|---------|-------|---------|------|---------|------|
| Classe | Área | Classe | Área | Classe | Área | Classe | Área |
| II | 87,12 | VI | 21,78 | | | | |

| ELEMENTO 4 | | | | | R\$ | 78.108,99 |
|-------------------------------|-----------|----------------|---------|--|-----|-----------|
| BENFEITORIAS REPRODUTIVAS | | | | | R\$ | 18.515,54 |
| | Área (ha) | \$ unitário | Estado | | R\$ | Valor |
| Cana-de-açúcar | | R\$ 13.742,48 | 2 ciclo | | R\$ | - |
| Laranja | | R\$ 0,00 | 9 anos | | R\$ | - |
| Pastagens | 4,10432 | R\$ 4.511,23 | Regular | | R\$ | 18.515,54 |
| Seringueira | | R\$ 115.007,89 | 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 NAO REPRODUTIVAS | | | | | R\$ | 59.593,45 |
| | Dimensão | \$ unitário | Foc | | R\$ | Valor |
| Casa | | R\$ 2.421,91 | 0,6592 | | R\$ | - |
| Galpão | | R\$ 1.179,01 | 0,6592 | | R\$ | - |
| Cobertura | | R\$ 567,24 | 0,6592 | | R\$ | - |
| Barramentos | | R\$ 587,25 | 0,6592 | | R\$ | - |
| Cercas (m linear) | 1246 | R\$ 19,59 | 0,6592 | | R\$ | 16.086,25 |
| Poço e caixa d'água | | R\$ 44.000,00 | 0,6592 | | R\$ | - |
| Curral de Tábuas (m linear) | | R\$ 488,19 | 0,6592 | | R\$ | - |
| Casa de empregado | | R\$ 2.071,50 | 0,6592 | | R\$ | - |
| Energia Elétrica | 1 | R\$ 66.000,00 | 0,6592 | | R\$ | 43.507,20 |
| Terraplanagem | | R\$ 55.000,00 | 0,6592 | | R\$ | - |
| 0 | | R\$ 0,00 | 0,6592 | | R\$ | - |
| 0 | | R\$ 0,00 | 0,6592 | | R\$ | - |

| | | | | | | |
|---|---------------|-----------------------------|----------------|-------------------------|-----------------|----------------|
| 0 | | | R\$ 0,00 | 0,6592 | R\$ | - |
| 0 | | | R\$ 0,00 | 0,6592 | R\$ | - |
| 0 | | | R\$ 0,00 | 0,6592 | R\$ | - |
| Area total | 5,1304 | hectares | 5,1 | NEGOCIO | Situação | Data |
| R\$/ha | R\$ 97.458,29 | Valor total | R\$ 500.000,00 | Oferta | Muito Boa | 29/03/2024 |
| Fonte consultada | | Telefone | | Município/Bairro | | |
| https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-1-quarto-zona-rural-tanabi-sp-51304m2-id-2625274634/ | | RENASCER E JALES IMÓVEIS JK | | Tanabi - SP | | |
| Gleba 1 | | Gleba 2 | | Gleba 3 | | Gleba 4 |
| Classe | Area | Classe | Area | Classe | Area | Classe |
| II | 4,10432 | VI | 1,02608 | | | |

| | | | | | | |
|---|---------------|---|------------------|-------------------------|-----------------|-------------------|
| ELEMENTO 5 | | | | | R\$ | 211.380,51 |
| BENFEITORIAS REPRODUTIVAS | | | | | R\$ | 163.757,72 |
| | Area (ha) | \$ unitário | Estado | | Valor | |
| Cana-de-açúcar | | R\$ 13.742,48 | 2 ciclo | R\$ | - | |
| Laranja | | R\$ 0,00 | 9 anos | R\$ | - | |
| Pastagens | 36,3 | R\$ 4.511,23 | Regular | R\$ | 163.757,72 | |
| Seringueira | | R\$ 115.007,89 | 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 NAO REPRODUTIVAS | | | | | R\$ | 47.622,79 |
| | Dimensão | \$ unitário | Foc | | Valor | |
| Casa | | R\$ 2.421,91 | 0,6592 | R\$ | - | |
| Galpão | | R\$ 1.179,01 | 0,6592 | R\$ | - | |
| Cobertura | | R\$ 567,24 | 0,6592 | R\$ | - | |
| Barramentos | | R\$ 587,25 | 0,6592 | R\$ | - | |
| Cercas (m linear) | 3688 | R\$ 19,59 | 0,6592 | R\$ | 47.622,79 | |
| Poço e caixa d'água | | R\$ 44.000,00 | 0,6592 | R\$ | - | |
| Curral de Tábuas (m linear) | | R\$ 488,19 | 0,6592 | R\$ | - | |
| Casa de empregado | | R\$ 2.071,50 | 0,6592 | R\$ | - | |
| Energia Elétrica | | R\$ 66.000,00 | 0,6592 | R\$ | - | |
| Terraplanagem | | R\$ 55.000,00 | 0,6592 | R\$ | - | |
| 0 | | R\$ 0,00 | 0,6592 | R\$ | - | |
| 0 | | R\$ 0,00 | 0,6592 | R\$ | - | |
| 0 | | R\$ 0,00 | 0,6592 | R\$ | - | |
| 0 | | R\$ 0,00 | 0,6592 | R\$ | - | |
| 0 | | R\$ 0,00 | 0,6592 | R\$ | - | |
| 0 | | R\$ - | 0,6592 | R\$ | - | |
| Area total | 36,3 | hectares | 36,3 | NEGOCIO | Situação | Distância |
| R\$/ha | R\$ 86.776,86 | Valor total | R\$ 3.150.000,00 | Oferta | Muito Boa | Data |
| Fonte consultada | | Telefone | | Município/Bairro | | |
| https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-zona-rural-tanabi-sp-363000m2-id-2701275085/ | | Imobiliária Tebar - LTDA Creci: 15174-J-SP | | Tanabi - SP | | |
| Gleba 1 | | Gleba 2 | | Gleba 3 | | Gleba 4 |
| Classe | Area | Classe | Area | Classe | Area | Classe |
| II | 36,3 | | | | | |

| | | | | | | |
|--------------------------------------|-----------|----------------|---------|-----|------------|-------------------|
| ELEMENTO 6 | | | | | R\$ | 356.525,84 |
| BENFEITORIAS REPRODUTIVAS | | | | | R\$ | 292.580,46 |
| | Area (ha) | \$ unitário | Estado | | Valor | |
| Cana-de-açúcar | | R\$ 13.742,48 | 2 ciclo | R\$ | - | |
| Laranja | | R\$ 0,00 | 9 anos | R\$ | - | |
| Pastagens | 64,856 | R\$ 4.511,23 | Regular | R\$ | 292.580,46 | |
| Seringueira | | R\$ 115.007,89 | 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\$ | - | |
| 0 | | R\$ 0,00 | 0 | R\$ | - | |
| BENFEITORIAS NAO REPRODUTIVAS | | | | | R\$ | 63.945,38 |
| | Dimensão | \$ unitário | Foc | | Valor | |
| Casa | | R\$ 2.421,91 | 0,6592 | R\$ | - | |
| Galpão | | R\$ 1.179,01 | 0,6592 | R\$ | - | |
| Cobertura | | R\$ 567,24 | 0,6592 | R\$ | - | |
| Barramentos | | R\$ 587,25 | 0,6592 | R\$ | - | |
| Cercas (m linear) | 4952 | R\$ 19,59 | 0,6592 | R\$ | 63.945,38 | |

| | | | | | | | | |
|---|--------------|-------------------|--------------------|-------------------------|---------------------|----------------|------------------|-------------|
| Poço e caixa d'água | | | R\$ | 44.000,00 | | 0,6592 | R\$ | - |
| Curral de Tábuas (m linear) | | | R\$ | 488,19 | | 0,6592 | R\$ | - |
| Casa de empregado | | | R\$ | 2.071,50 | | 0,6592 | R\$ | - |
| Energia Elétrica | | | R\$ | 66.000,00 | | 0,6592 | R\$ | - |
| Terraplanagem | | | R\$ | 55.000,00 | | 0,6592 | R\$ | - |
| 0 | | | R\$ | - | | 0,6592 | R\$ | - |
| 0 | | | R\$ | - | | 0,6592 | R\$ | - |
| 0 | | | R\$ | - | | 0,6592 | R\$ | - |
| 0 | | | R\$ | - | | 0,6592 | R\$ | - |
| 0 | | | R\$ | - | | 0,6592 | R\$ | - |
| Area total | 81,07 | hectares | | 81,1 | NEGÓCIO | | Situação | Data |
| R\$/ha | R\$ | 66.115,70 | Valor total | R\$ | 5.360.000,00 | Oferta | Muito Boa | |
| Fonte consultada | | Telefone | | Município/Bairro | | | | |
| https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-zona-rural-tanabi-sp-810700m2-id-2701277705/ | | Imobiliária TEBAR | | Tanabi - SP | | | | |
| Gleba 1 | | Gleba 2 | | Gleba 3 | | Gleba 4 | | |
| Classe | Area | Classe | Area | Classe | Area | Classe | Area | |
| II | 64,856 | VI | 16,214 | | | | | |

| | | | | | | | | |
|---|---------------|------------------|--------------------|-------------------------|----------------------|-----------------|------------------|---------------------|
| ELEMENTO 7 | | | | | | | R\$ | 1.612.450,57 |
| BENFEITORIAS REPRODUTIVAS | | | | | | | R\$ | 544.985,70 |
| | | Area (ha) | \$ unitário | Estado | | Valor | | |
| Cana-de-açúcar | | | R\$ 13.742,48 | 2 ciclo | | R\$ | - | |
| Laranja | | | R\$ 0,00 | 9 anos | | R\$ | - | |
| Pastagens | | 120,8064 | R\$ 4.511,23 | Regular | | R\$ | 544.985,70 | |
| Seringueira | | | R\$ 115.007,89 | 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\$ | - | |
| 0 | | | R\$ 0,00 | 0 | | R\$ | - | |
| BENFEITORIAS NAO REPRODUTIVAS | | | | | | | R\$ | 1.067.464,87 |
| | | Dimensão | \$ unitário | Foc | | Valor | | |
| Casa | | 200 | R\$ 2.421,91 | 0,6592 | | R\$ | 319.304,41 | |
| Galpão | | 400 | R\$ 1.179,01 | 0,6592 | | R\$ | 310.881,52 | |
| Cobertura | | | R\$ 567,24 | 0,6592 | | R\$ | - | |
| Barramentos | | | R\$ 587,25 | 0,6592 | | R\$ | - | |
| Cercas (m linear) | | 7402 | R\$ 19,59 | 0,6592 | | R\$ | 95.574,73 | |
| Poço e caixa d'água | | 1 | R\$ 44.000,00 | 0,6592 | | R\$ | 29.004,80 | |
| Curral de Tábuas (m linear) | | 200 | R\$ 488,19 | 0,6592 | | R\$ | 64.362,64 | |
| Casa de empregado | | 150 | R\$ 2.071,50 | 0,6592 | | R\$ | 204.829,57 | |
| Energia Elétrica | | 1 | R\$ 66.000,00 | 0,6592 | | R\$ | 43.507,20 | |
| Terraplanagem | | | R\$ 55.000,00 | 0,6592 | | R\$ | - | |
| 0 | | | R\$ - | 0,6592 | | R\$ | - | |
| 0 | | | R\$ - | 0,6592 | | R\$ | - | |
| 0 | | | R\$ - | 0,6592 | | R\$ | - | |
| 0 | | | R\$ - | 0,6592 | | R\$ | - | |
| 0 | | | R\$ - | 0,6592 | | R\$ | - | |
| Area total | 125,84 | hectares | | 125,8 | NEGÓCIO | Situação | Data | km |
| R\$/ha | R\$ | 95.359,19 | Valor total | R\$ | 12.000.000,00 | Oferta | Muito Boa | 01/02/2024 |
| Fonte consultada | | Telefone | | Município/Bairro | | | | |
| https://www.olx.com.br/moveis/terrenos/fazendas/estado-sp/regiao-de-sao-jose-do-rio-preto/palestina | | Diego Fazendas | | Palestina - SP | | | | |
| Gleba 1 | | Gleba 2 | | Gleba 3 | | Gleba 4 | | |
| Classe | Area | Classe | Area | Classe | Area | Classe | Area | |
| II | 120,8064 | VI | 5,0336 | | | | | |