



# PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE TANABI - SP

Rua Dr. Cunha Júnior, 242 - Centro - CEP 15.170-000  
Fone/Fax (17) 3272-9000 / 3272-9002 - CNPJ 45.157.104/0001-42



**Ofício nº 005/2023**

**Tanabi / SP, 11 de abril de 2023.**

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

Ao 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 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 39.566,43	R\$/ha 33.235,80	R\$/ha 26.905,17	R\$/ha 20.574,54	R\$/ha 14.243,91	R\$/ha 7.913,29

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

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

CPF: **077.866.188-13**

CREA: **0601565454 – SP**

RNP: **260507977-5**

ART: **28027230230437552**

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

Período de Avaliação da Coleta dos Dados: **07/07/2022 a 27/02/2023.**

Atenciosamente,



**MUNICÍPIO DE TANABI**

[www.tanabi.sp.gov.br](http://www.tanabi.sp.gov.br)

# VTN MUNICIPAL

## 2023

# LAUDO TÉCNICO

**GRAU DE PRECISÃO III**  
**GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II**

## TANABI – SP

APTIDÃO AGRÍCOLA	VTN R\$/HA
LAVOURA DE BOA APTIDIÃO	R\$ 39.566,43
LAVOURA DE APTIDIÃO REGULAR	R\$ 33.235,80
LAVOURA DE APTIDIÃO RESTRITA	R\$ 26.905,17
PASTAGEM PLANTADA	R\$ 20.574,54
SILVICULTURA OU PASTAGEM NATURAL	R\$ 14.243,91
PRESERVAÇÃO DA FAUNA E DA FLORA	R\$ 7.913,29

**01 DE JANEIRO DE 2023**

**FERNANDO JOSÉ RIBEIRO KACHAN**

**ENG.º AGRÔNOMO**

**RNP 260507977-5 CREA SP 0601565454**

**CPF 07786618813**

**ART 28027230230437552**

**PERÍODO DE APURAÇÃO 07/07/2022 A 27/02/2023**



**HERRERA SERVIÇOS**



## SUMÁRIO

<b>1. DAS PARTES</b> .....	<b>3</b>
1.1 A CONTRATANTE .....	3
1.2 A INTERESSADA .....	3
1.3 O CONTRATADO E RESPONSÁVEL TÉCNICO .....	3
<b>2. JUSTIFICATIVA</b> .....	<b>4</b>
<b>3. O OBJETIVO</b> .....	<b>4</b>
<b>4. DEFINIÇÕES NECESSÁRIAS</b> .....	<b>5</b>
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 .....	7
4.9 SITUAÇÃO DO IMÓVEL .....	8
4.10 TERRA BRUTA .....	8
4.11 TERRA CULTIVADA .....	8
4.12 TERRA NUA.....	8
4.13 TRANSAÇÕES .....	9
4.14 USO DA TERRA.....	9
4.15 VALOR DA TERRA NUA.....	9
<b>5. CORRESPONDÊNCIA ENTRE OS SISTEMAS DE APTIDÃO AGRÍCOLA</b> .....	<b>9</b>
<b>6. O MÉTODO UTILIZADO NA AVALIAÇÃO DA TERRA NUA</b> .....	<b>15</b>
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
<b>7. O MUNICÍPIO DE TANABI</b> .....	<b>21</b>
7.1 LOCALIZAÇÃO E ACESSO .....	22
7.2 TERRITÓRIO E POPULAÇÃO .....	23
7.3 ECONOMIA E EMPREGO.....	23
7.4 ESTRUTURA FUNDIÁRIA E PRODUÇÃO AGROPECUÁRIA.....	24
<b>8. O PERFIL FUNDIÁRIO E O ITR</b> .....	<b>27</b>
<b>9. O MUNICÍPIO – MEIO FÍSICO</b> .....	<b>28</b>
9.1 RELEVO.....	28
9.2 SOLOS.....	29
9.3 BIOMA.....	31
9.4 CLIMA.....	32



**HERRERA SERVIÇOS**



---

9.1	HIDROGRAFIA.....	35
<b>10.</b>	<b>CÁLCULO DO VTN.....</b>	<b>36</b>
10.1	ATRIBUIÇÃO DAS NOTAS AGRONÔMICAS NA.....	36
10.2	HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA.....	37
10.3	SANEAMENTO AMOSTRAL.....	37
10.4	INTERVALO DE CONFIANÇA.....	39
10.5	CAMPO DE ARBÍTRIO.....	40
10.6	GRAU DE PRECISÃO.....	41
<b>11.</b>	<b>GRAU FUNDAMENTAÇÃO.....</b>	<b>41</b>
<b>12.</b>	<b>CONSIDERAÇÕES ADICIONAIS.....</b>	<b>ERRO! INDICADOR NÃO DEFINIDO.</b>
<b>13.</b>	<b>CONCLUSÃO.....</b>	<b>42</b>
<b>14.</b>	<b>REFERÊNCIAS.....</b>	<b>43</b>



**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

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: 28027230230437552



**HERRERA SERVIÇOS**



## 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 Tanabi, preço de mercado, em 01 de janeiro de 2023, 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



**HERRERA SERVIÇOS**



---

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).



**HERRERA SERVIÇOS**



---

#### **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.





**HERRERA SERVIÇOS**



---

## **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



**HERRERA SERVIÇOS**



---

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



**HERRERA SERVIÇOS**



---

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**

---



**HERRERA SERVIÇOS**



---

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 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



HERRERA SERVIÇOS



---

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



**HERRERA SERVIÇOS**



---

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 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**

---

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.



**HERRERA SERVIÇOS**



**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.

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.



HERRERA SERVIÇOS



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 agrônômica do paradigma (fator 1)*

*NAe = Nota Agrônômica do elemento*

*VBUe = 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.



**HERRERA SERVIÇOS**



---

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.

O período de coleta de dados vai de 01/10/2021 a 13/04/2023.



---

## 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;



**HERRERA SERVIÇOS**



---

$d$  = depreciação.

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

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

**Quadro 1: elaborado por (Saviotto, 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;



HERRERA SERVIÇOS



## 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\$ 1.759,98/m<sup>2</sup> 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.

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.

## 7. O MUNICÍPIO DE TANABI



**HERRERA SERVIÇOS**



---

## 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.

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 Limitrofes:	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**





HERRERA SERVIÇOS



Figura 3: 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 <sup>2</sup> : 747,22	Área em ha: 74.722
População: 25.147 (2021)	
Densidade Demográfica (habitantes/km <sup>2</sup> ): 33,65	

Quadro 4

## 7.3 Economia e emprego



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

PIB per capita 2018 <sup>1</sup>	R\$ 37.201,11
Participação dos Empregos Formais da Agricultura, Pecuária, Produção Florestal, Pesca, Aquicultura no Total de Empregos Formais (Em %) - 2018 <sup>1</sup>	6,99
Rendimento Médio dos empregos Formais da Agricultura, Pecuária, Produção Florestal, Pesca e Aquicultura (Em R\$) - 2018 <sup>1</sup>	1.627,77
Salário médio dos trabalhadores formais (Salários Mínimos) 2017 <sup>2</sup>	2,5
Pessoal ocupado (pessoas) 2018 <sup>2</sup>	6.995
População ocupada (Em %) 2018 <sup>2</sup>	27,11%
Percentual das receitas oriundas de fontes externas 2015 <sup>2</sup>	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 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%	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
<b>Alíquota média</b>	<b>0,07%</b>		

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.

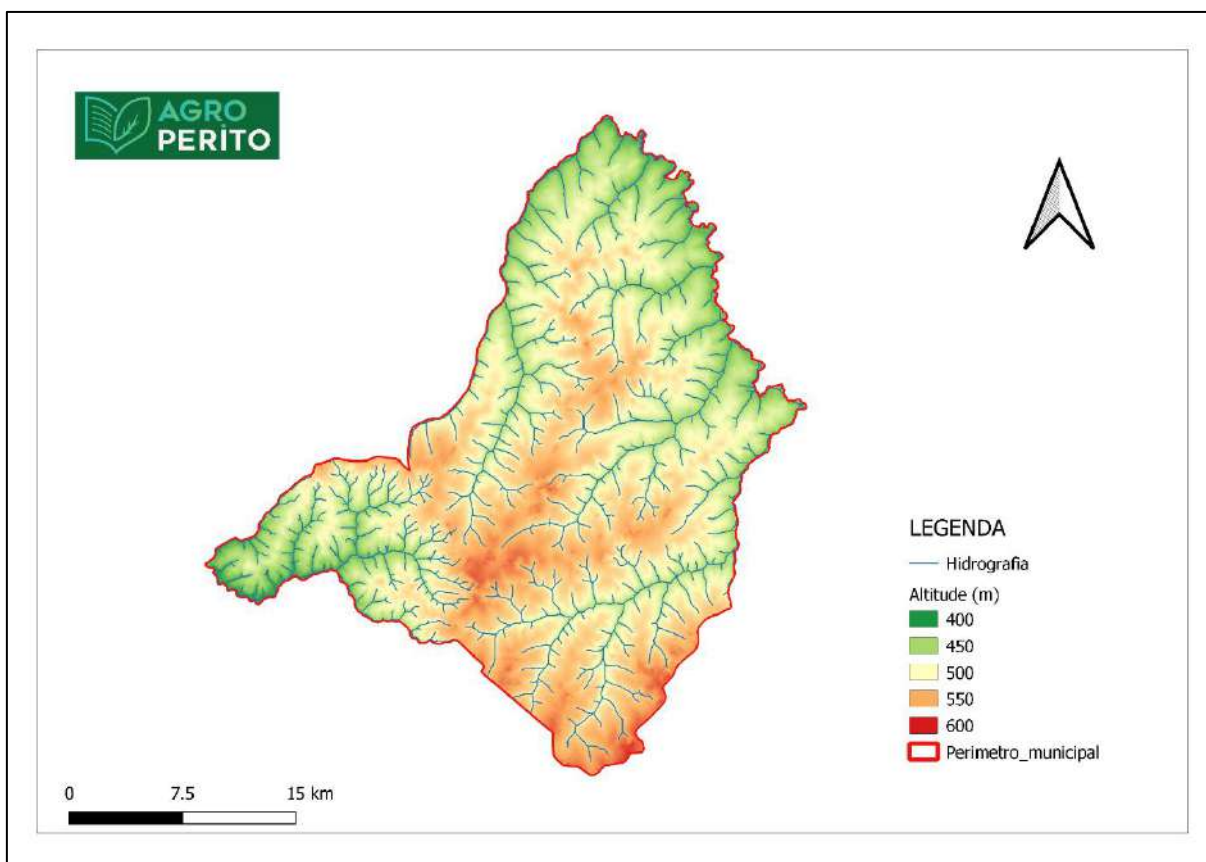


Figura 4: Modelo Digital de Elevação do Município de Tanabi (Arquivo do Autor)

## 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.

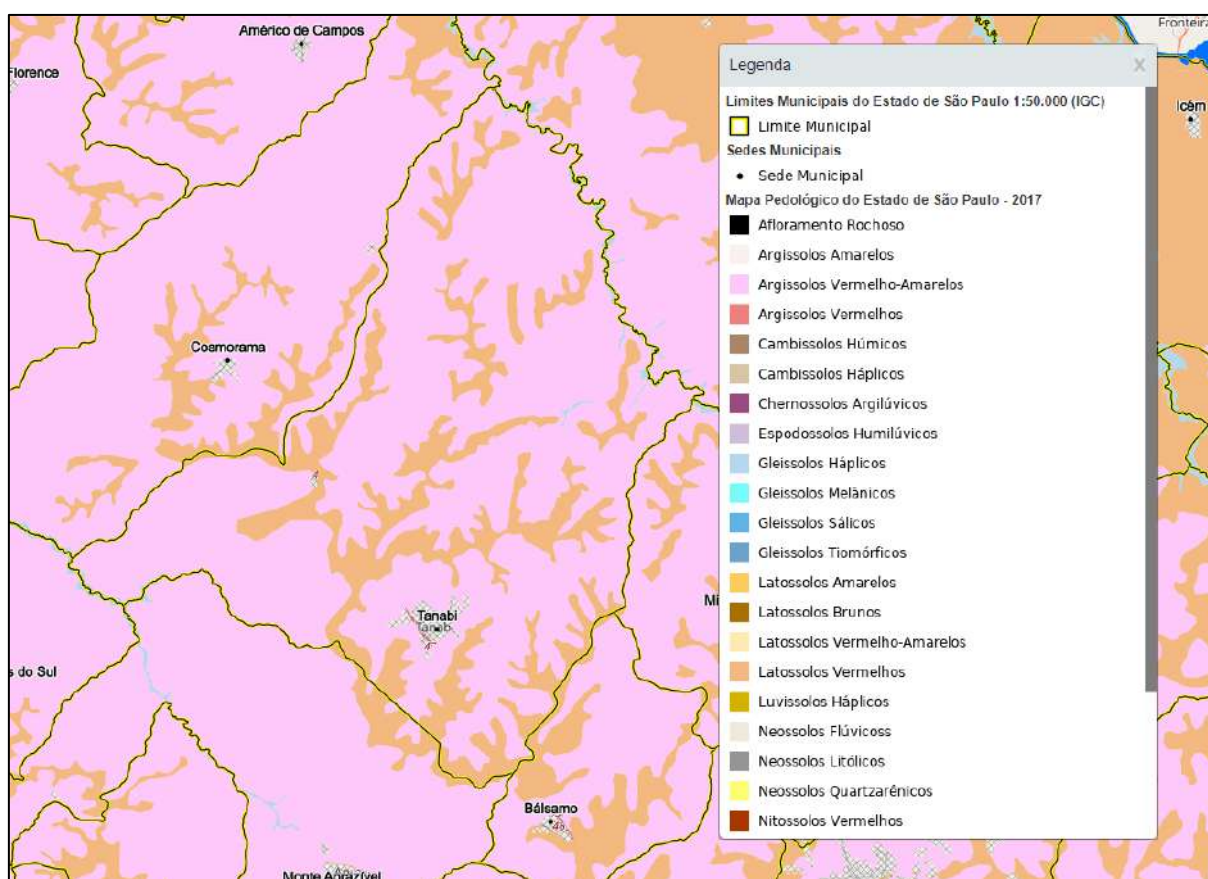


**Solo (Sistema Brasileiro de Classificação de Solos SIBCS, 2013)**

LVd15: Argissolos Vermelho-Amarelos Eutroficados + Argissolos Vermelhos Eutroficados + Latossolos Vermelhos Distroficados

PVAe10: Latossolos Vermelhos Distroficados + Latossolos Vermelhos Eutroficados + Argissolos Vermelhos Eutroficados

**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).





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.

<b>Solo (Sistema Brasileiro de Classificação de Solos SiBCS, 2013)</b>	<b>Declive (%)</b>	<b>Capacidade de uso</b>
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 Eutroficados + 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.

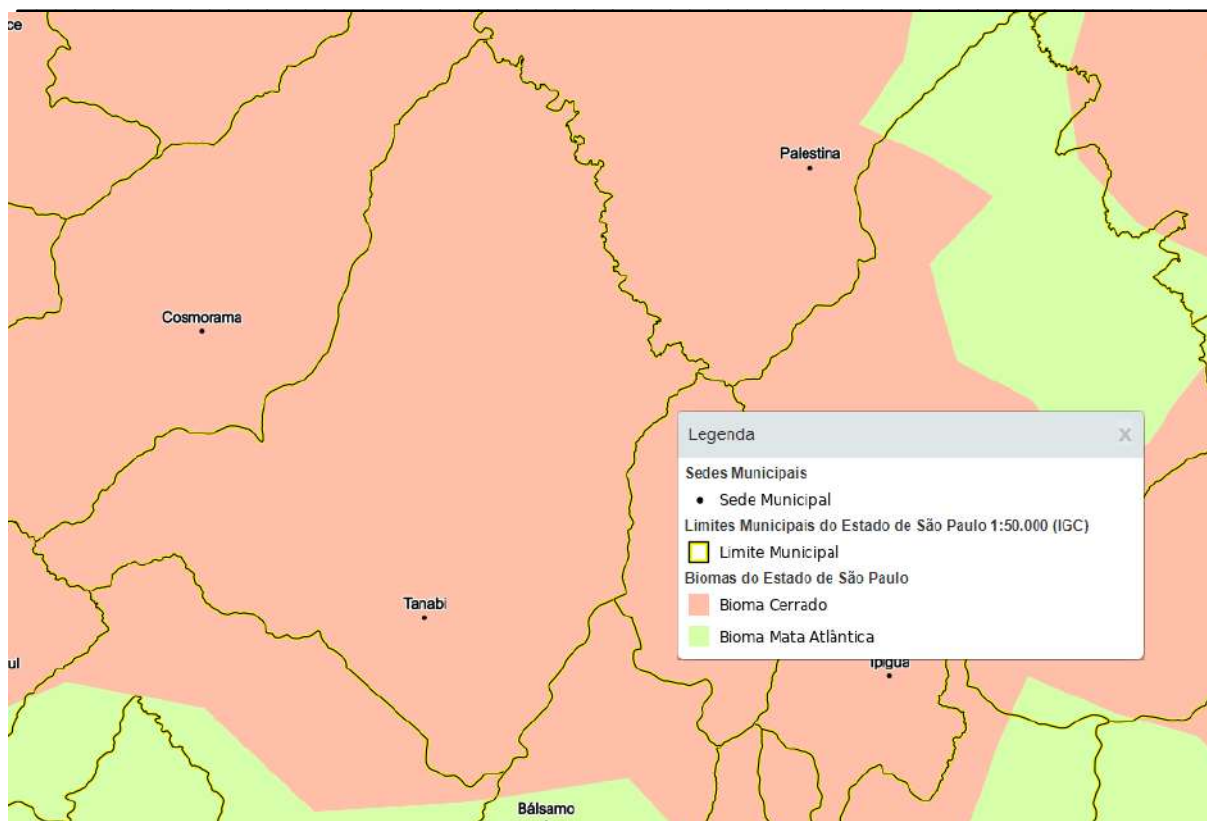


Figura 6: Bioma do Município de Tanabi (DataGeo, 2020).

## 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.).

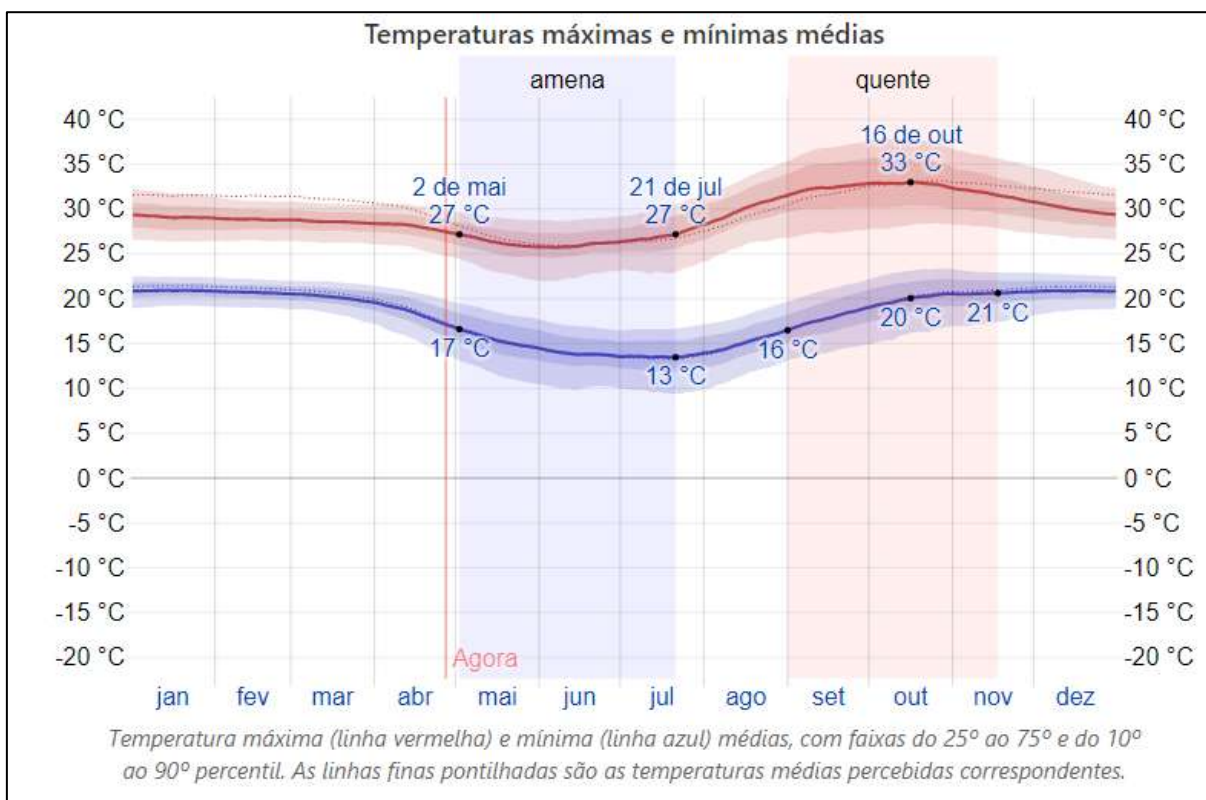
Os dados a seguir a seguir, foram obtidos em Weather Spark para o Município de Tanabi. Por ser uma transcrição são trazidos entre aspas e itálico>.



"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 de agosto.”

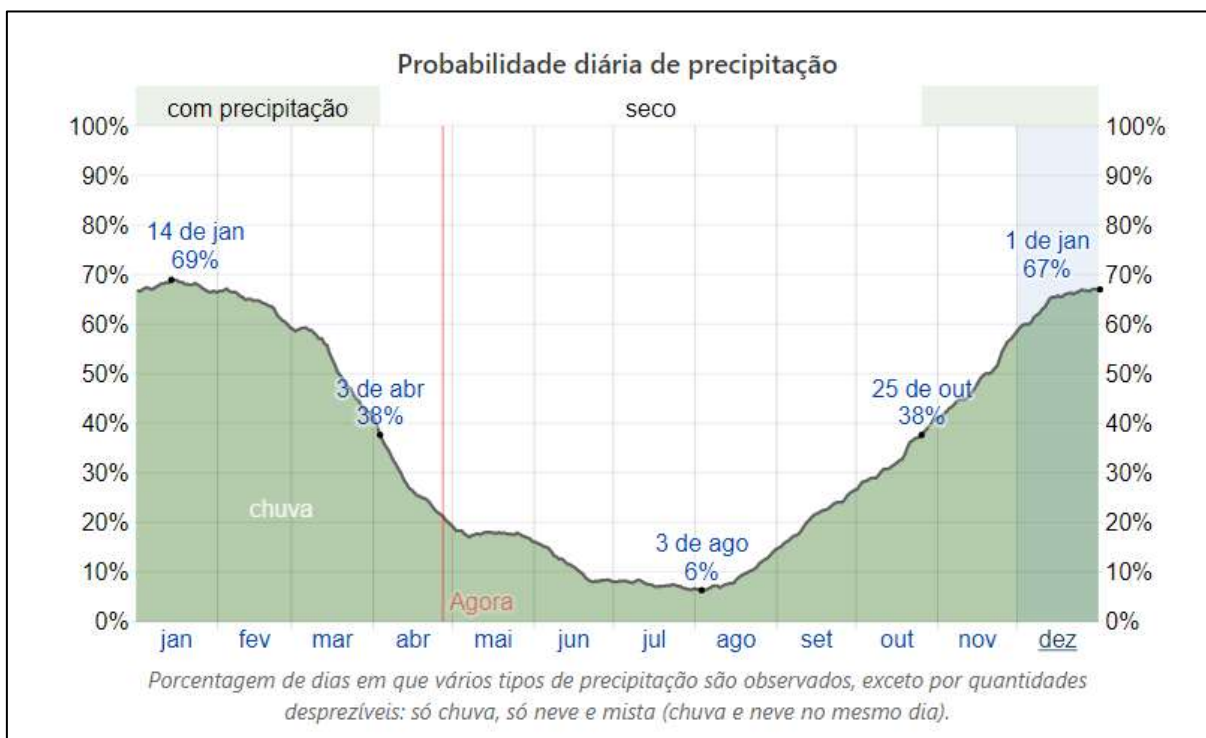


Figura 8: Probabilidade de diária de precipitação (Wheather Spark, s.d.).

**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

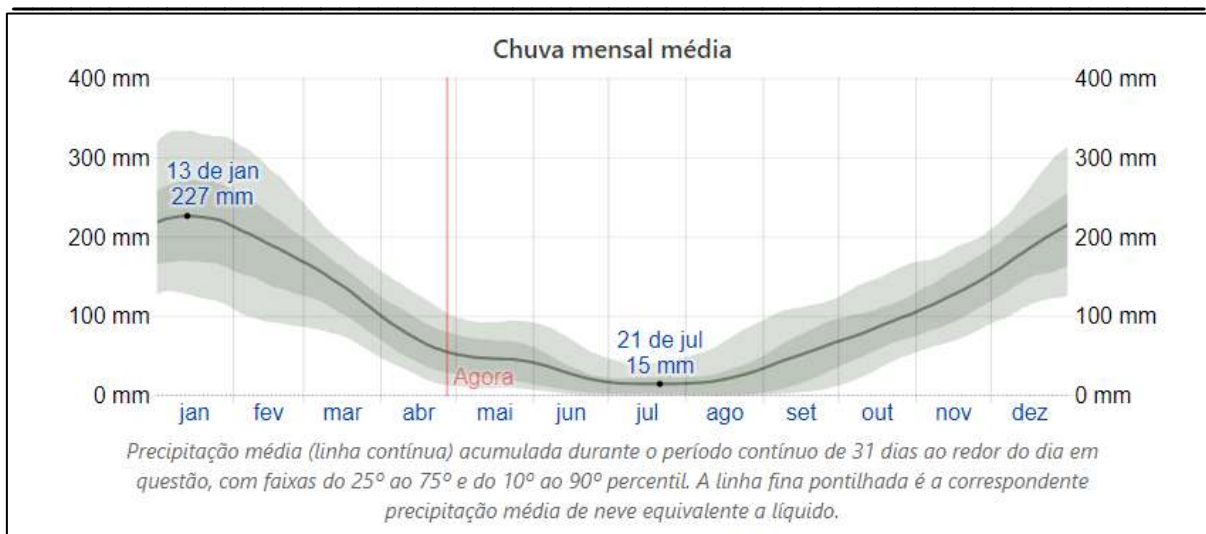


Figura 9: Chuva mensal média (Weather Spark, s.d.)

## 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.



HERRERA SERVIÇOS

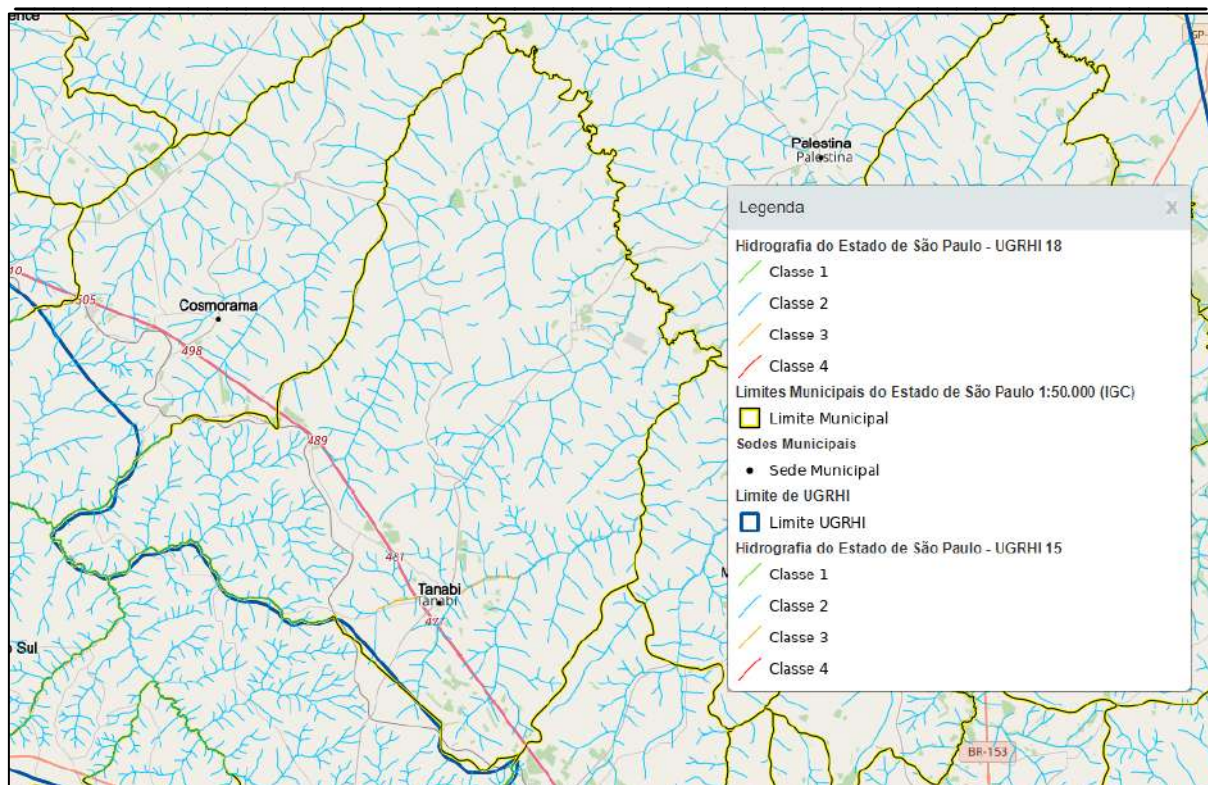


Figura 10: Hidrografia do município (DataGeo, 2020).

## 10. CÁLCULO DO VTN

---

### 10.1 Atribuição das notas agronômicas NA



QUADRO RESUMO DA NOTA AGRONÔMICA																
Elemento	Tipo	Situação	Gleba 1			Gleba 2			Gleba 3			Gleba 4			Área <sub>total</sub> (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	<b>1,000</b>	<b>1,000</b>
1	Oferta	Ótima	II	96,8	0,840	VI	12,1	0,200	0	0	0,000	0	0	0,000	<b>108,900</b>	<b>0,769</b>
2	Oferta	Ótima	II	48,4	0,840	VI	16,94	0,200	0	0	0,000	0	0	0,000	<b>65,340</b>	<b>0,674</b>
3	Oferta	Ótima	II	91,96	0,840	VI	21,78	0,200	0	0	0,000	0	0	0,000	<b>113,740</b>	<b>0,717</b>
4	Oferta	Ótima	II	279,026	0,840	VI	79,134	0,200	0	0	0,000	0	0	0,000	<b>358,160</b>	<b>0,699</b>
5	Oferta	Ótima	II	87,5556	0,840	VI	9,7284	0,200	0	0	0,000	0	0	0,000	<b>97,284</b>	<b>0,776</b>
6	Oferta	Ótima	II	29,04	0,840	0	0	0,000	0	0	0,000	0	0	0,000	<b>29,040</b>	<b>0,840</b>
7	Oferta	Ótima	II	52,272	0,840	VI	5,808	0,200	0	0	0,000	0	0	0,000	<b>58,080</b>	<b>0,776</b>
8	Oferta	Ótima	III	84,7	0,680	VI	12,1	0,200	0	0	0,000	0	0	0,000	<b>96,800</b>	<b>0,620</b>
9	Realizado	Ótima	III	20,691	0,680	VI	1,089	0,200	0	0	0,000	0	0	0,000	<b>21,780</b>	<b>0,656</b>
10	Realizado	Muito Boa	III	13,75	0,646	0	0	0,000	0	0	0,000	0	0	0,000	<b>13,750</b>	<b>0,646</b>
11	Realizado	Ótima	III	27,104	0,680	VI	6,776	0,200	0	0	0,000	0	0	0,000	<b>33,880</b>	<b>0,584</b>
12	Realizado	Boa	II	93,1882	0,756	VI	23,297	0,180	0	0	0,000	0	0	0,000	<b>116,485</b>	<b>0,641</b>

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

## 10.2 Homogeneização da amostra

QUADRO HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA									
Elemento	Tipo	Situação	Área Total	NA	F <sub>absoluto</sub>	VTI	Benefitorias	VTN/ha	VTN <sub>adequado</sub>
1	Oferta	Ótima	<b>108,900</b>	<b>0,769</b>	20%	8.500.000,00	1.965.724,36	<b>44.391,88</b>	<b>57.735,10</b>
2	Oferta	Ótima	<b>65,340</b>	<b>0,674</b>	20%	4.460.000,00	1.000.039,69	<b>39.301,50</b>	<b>58.304,43</b>
3	Oferta	Ótima	<b>113,740</b>	<b>0,717</b>	20%	7.500.000,00	1.269.848,20	<b>41.587,41</b>	<b>57.965,84</b>
4	Oferta	Ótima	<b>358,160</b>	<b>0,699</b>	20%	22.000.000,00	4.626.292,80	<b>36.223,22</b>	<b>51.851,56</b>
5	Oferta	Ótima	<b>97,284</b>	<b>0,776</b>	20%	7.240.000,00	1.660.850,07	<b>42.464,84</b>	<b>54.722,74</b>
6	Oferta	Ótima	<b>29,040</b>	<b>0,840</b>	20%	3.000.000,00	1.251.205,22	<b>39.559,05</b>	<b>47.094,11</b>
7	Oferta	Ótima	<b>58,080</b>	<b>0,776</b>	20%	7.000.000,00	3.343.399,89	<b>38.853,31</b>	<b>50.068,70</b>
8	Oferta	Ótima	<b>96,800</b>	<b>0,620</b>	20%	6.000.000,00	1.143.850,97	<b>37.770,13</b>	<b>60.919,57</b>
9	Realizado	Ótima	<b>21,780</b>	<b>0,656</b>	0%	1.530.000,00	459.255,27	<b>49.161,83</b>	<b>74.941,82</b>
10	Realizado	Muito Boa	<b>13,750</b>	<b>0,646</b>	0%	873.000,00	391.506,46	<b>35.017,71</b>	<b>54.206,98</b>
11	Realizado	Ótima	<b>33,880</b>	<b>0,584</b>	0%	2.240.000,00	572.961,66	<b>49.204,20</b>	<b>84.253,77</b>
12	Realizado	Boa	<b>116,485</b>	<b>0,641</b>	0%	4.750.000,00	1.444.285,63	<b>28.378,84</b>	<b>44.286,57</b>

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.

<b>Resumo dos critérios de saneamento</b>			
<b>CRITÉRIO</b>	<b>n<sub>saneado</sub></b>	<b>Média<sub>saneada</sub> R\$/ha</b>	<b>S<sub>saneado</sub></b>
Média	11	55.645,22	8.170,38
Desvio-padrão	9	54.763,23	4.460,56
Chauvenet	10	53.715,56	5.353,68
Arley	9	54.120,77	5.513,38
<b>Critério de saneamento utilizado</b>			
<b>Desvio-padrão</b>	<b>9</b>	<b>54.763,23</b>	<b>4.460,56</b>

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		Média + ou - o desvpad		DADOS SANEADOS	
Elemento	VTN <sub>indexado</sub>			Elemento	VTN <sub>indexado</sub>
1	R\$ 57.735,10			1	R\$ 57.735,10
2	R\$ 58.304,43			2	R\$ 58.304,43
3	R\$ 57.965,84			3	R\$ 57.965,84
4	R\$ 51.851,56			4	R\$ 51.851,56
5	R\$ 54.722,74			5	R\$ 54.722,74
6	R\$ 47.094,11			6	R\$ 47.094,11
7	R\$ 50.068,70			7	R\$ 50.068,70
8	R\$ 60.919,57			8	R\$ 60.919,57
9	R\$ 74.941,82			-	-
10	R\$ 54.206,98			10	R\$ 54.206,98
11	R\$ 84.253,77			-	-
12	R\$ 44.286,57			-	-
<b>Média</b>	<b>R\$ 58.029,27</b>			<b>Média saneada</b>	<b>R\$ 54.763,23</b>
<b>s</b>	<b>R\$ 11.353,00</b>			<b>S saneado</b>	<b>R\$ 4.460,56</b>
<b>n</b>	<b>12</b>			<b>n<sub>saneado</sub></b>	<b>9</b>

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.

INTERVALO DE CONFIANÇA	
IC <sub>Inferior</sub>	R\$ 52.681,63
IC <sub>Superior</sub>	R\$ 56.963,77



---

<b>Amplitude do Intervalo de confiança</b>	<b>7,82%</b>
<b>Grau de Precisão (&lt;30%)</b>	<b>III</b>

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 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.



<b>CAMPO DE ARBITRIO</b>		<b>(+/- 15% da tendência central)</b>	
$CA_{\text{Limite inferior}}$	R\$	46.548,74	
$CA_{\text{Limite superior}}$	R\$	76.668,52	

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%.

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



HERRERA SERVIÇOS



---

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 07/07/2022 e 27/02/2023.

## 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 em 01/01/2023:



HERRERA SERVIÇOS



CLASSE DE USO	APTIDÃO AGRÍCOLA	VTN R\$/HA
CLASSE I	LAVOURA DE BOA APTIDÃO	R\$ 39.566,43
CLASSE II	LAVOURA DE APTIDÃO REGULAR	R\$ 33.235,80
CLASSE III	LAVOURA DE APTIDÃO RESTRITA	R\$ 26.905,17
CLASSE IV	PASTAGEM PLANTADA	R\$ 20.574,54
CLASSE V	SILVICULTURA OU PASTAGEM NATURAL	R\$ 14.243,91
CLASSE VI	PRESERVAÇÃO DA FAUNA E DA FLORA	R\$ 7.913,29

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

## 14. REFERÊNCIAS

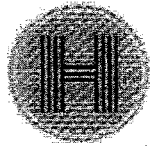
- DataGeo. (Abril de 2020). *DataGeo Sistema Ambiental Paulista*.  
Fonte: Secretaria do Meio Ambiente do Estado de São Paulo:  
<http://datageo.ambiente.sp.gov.br/app/?ctx=DATAGEO#>
- Embrapa Florestas. (s.d.). Acesso em 21 de 04 de 2020, disponível em  
Embrapa Florestas:  
<https://www.cnpf.embrapa.br/pesquisa/efb/clima.htm>
- 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\\_br5\\_m\\_2011\\_lat\\_long\\_wgs84/metadata\\_read](http://geoinfo.cnps.embrapa.br/layers/geonode%3Asolos_br5_m_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>



**HERRERA SERVIÇOS**



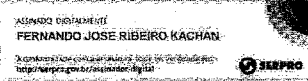
- IBGE. (16 de 05 de 2019). *IBGE Cidades*. Fonte: IBGE: <https://cidades.ibge.gov.br/>
- Kachan, F. J. (08 de 2020). Metodologia para determinação do valor da terra nua em municípios para fins de arbitramento da base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR). Goiania, GO: IPOG.
- 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](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>



HERRERA SERVIÇOS



Nova Granada, 20 de março de 2023.



Fernando José Ribeiro Kachan  
Engenheiro Agrônomo  
CREA SP 0601565454  
RNP 2605079775

*Ana Cristina Degordi Herrera*  
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  
 28027230230437552

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**

Endereço: **Avenida JOSÉ VINHA FILHO**

Complemento: **Sala 01**

Cidade: **São José do Rio Preto**

Contrato:

Valor: R\$ **4,800,00**

Ação Institucional:

CPF/CNPJ: **40.694.587/0001-09**

Nº: **1031**

Bairro: **RESIDENCIAL JARDIM VISTA BELA**

UF: **SP**

CEP: **15041-703**

Celebrado em: **01/03/2023**

Vinculada à Art nº:

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

3. Dados da Obra/Serviço

Endereço: **Rua Dr Cunha Júnior**

Complemento:

Cidade: **Tanabi**

Data de Início: **02/03/2023**

Previsão de Término: **30/04/2023**

Coordenadas Geográficas:

Finalidade:

Nº: **242**

Bairro: **Centro**

UF: **SP**

CEP: **15170-000**

Código:

CPF/CNPJ:

4. Atividade Técnica

**Elaboração**

**1**

**Laudo**

**de aptidão agrícola**

Quantidade

**1,00000**

Unidade

**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 1977, 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 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

ASSOCIAÇÃO DOS ENGENHEIROS, ARQUITETOS E AGRÔNOMOS DE SÃO JOSÉ DO RIO PRETO

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

J. P. Ribeiro 20 de março de 2023  
Local data

FERNANDO JOSE RIBEIRO KACHAN - CPF: 077.866.188-13

Ana Cristina D'Aguiar de Herrera

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](http://www.creasp.org.br) ou [www.confca.org.br](http://www.confca.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.

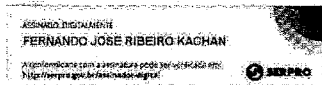
[www.creasp.org.br](http://www.creasp.org.br)  
Tel: 0800 017 18 11  
E-mail: acessar link Fale Conosco do site acima



Valor ART R\$ 96,62  
Registrada em: 20/03/2023  
Impresso em: 20/03/2023 14:56:01

Valor Pago R\$ 96,62

Nosso Número: 28027230230437552 Versão do sistema











## ANEXO 2

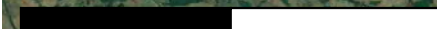
# MAPA DE CLASSES DE APTIDÃO COM OS IMÓVEIS - TANABI/SP



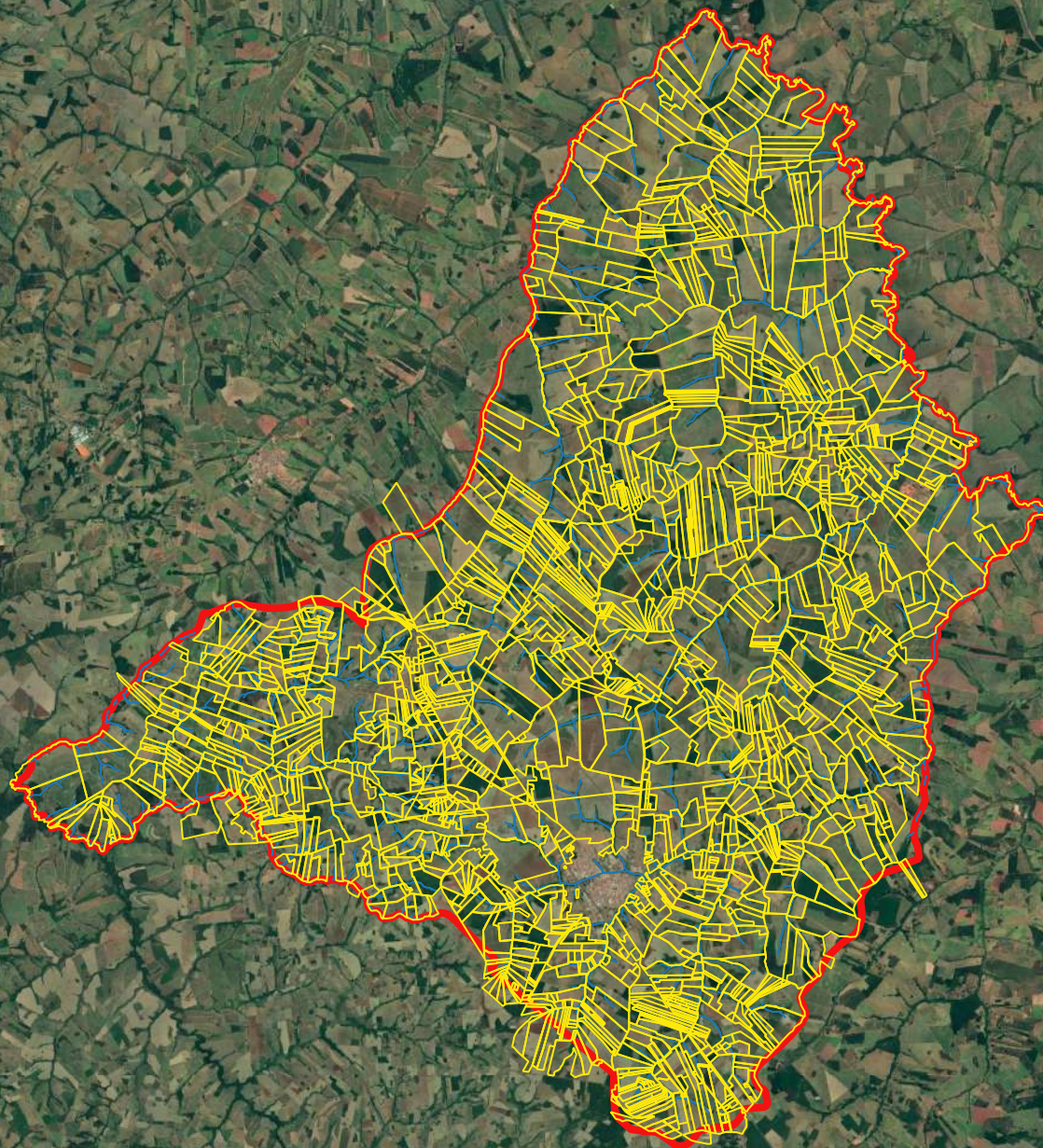
## LEGENDA

-  AREA\_IMOVEL
-  Hidrografia
- Classes de aptidão Agrícola
  -  Classe I
  -  Classe II
  -  Classe III
  -  Classe IV
-  Contornos
-  Perimetro\_municipal
- Google Satellite




0 7.5 15 km



# PERÍMETRO MUNICIPAL COM IMÓVEIS RURAIS SEGUNDO SICAR - TANABI/SP



## LEGENDA

-  Imóveis cadastrados SICAR
  -  Hidrografia
  -  Perimetro\_municipal
- Google Satellite

0 7.5 15 km



## ANEXO 3

ELEMENTO 1					R\$	1.897.878,18	
BENFEITORIAS REPRODUTIVAS					R\$	1.219.416,41	
	Área (ha)	\$ unitário	Estado	Valor			
Cana-de-açúcar	96,8	R\$ 12.597,28	2 ciclo	R\$	1.219.416,41		
Laranja		R\$ 0,00	9 anos	R\$	-		
Pastagens		R\$ 4.135,30	Regular	R\$	-		
Seringueira		R\$ 105.423,90	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\$	-		
BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS					R\$	678.461,77	
	Dimensão	\$ unitário	Foc	Valor			
Casa	150	R\$ 2.421,91	0,6592	R\$	239.478,31		
Galpão	100	R\$ 1.179,01	0,6592	R\$	77.720,38		
Cobertura	200	R\$ 567,24	0,6592	R\$	74.785,13		
Barramentos		R\$ 587,25	0,6166	R\$	-		
Cercas (m linear)	7674	R\$ 19,59	0,6166	R\$	92.692,86		
Poço e caixa d'água	1	R\$ 44.000,00	0,6166	R\$	27.130,40		
Curral de Tábuas (m linear)	100	R\$ 488,19	0,6166	R\$	30.101,64		
Casa de empregado	100	R\$ 2.071,50	0,6592	R\$	136.553,05		
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\$	-		
<b>Área total</b>	108,90	<b>hectares</b>	108,9	<b>NEGÓCIO</b>	<b>Situação</b>	<b>Data</b>	
<b>R\$/ha</b>	R\$ 78.053,26	<b>Valor total</b>	R\$ 8.500.000,00	Oferta	Ótima	10/02/2023	
<b>Fonte consultada</b>		<b>Telefone</b>		<b>Município/Bairro</b>			
<a href="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">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</a>		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			
<b>Gleba 1</b>		<b>Gleba 2</b>		<b>Gleba 3</b>		<b>Gleba 4</b>	
<b>Classe</b>	<b>Área</b>	<b>Classe</b>	<b>Área</b>	<b>Classe</b>	<b>Área</b>	<b>Classe</b>	<b>Área</b>
II	96,8	VI	12,10				

ELEMENTO 2					R\$	964.555,01
BENFEITORIAS REPRODUTIVAS					R\$	609.708,21
	Área (ha)	\$ unitário	Estado	Valor		
Cana-de-açúcar	48,4	R\$ 12.597,28	2 ciclo	R\$	609.708,21	
Laranja		R\$ 0,00	9 anos	R\$	-	
Pastagens		R\$ 4.135,30	Regular	R\$	-	
Seringueira		R\$ 105.423,90	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 NÃO REPRODUTIVAS					R\$	354.846,80
	Dimensão	\$ unitário	Foc	Valor		
Casa	100	R\$ 2.421,91	0,6592	R\$	159.652,21	
Galpão		R\$ 1.179,01	0,6592	R\$	-	
Cobertura	50	R\$ 567,24	0,6592	R\$	18.696,28	
Barramentos	30	R\$ 587,25	0,6592	R\$	11.613,43	
Cercas (m linear)	5658	R\$ 19,59	0,6592	R\$	73.064,09	
Poço e caixa d'água	1	R\$ 44.000,00	0,6592	R\$	29.004,80	
Curral de Tábuas (m linear)	60	R\$ 488,19	0,6592	R\$	19.308,79	
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\$ -	0,6592	R\$	-	
0		R\$ -	0,6592	R\$	-	
0		R\$ -	0,6592	R\$	-	
0		R\$ -	0,6592	R\$	-	





0			R\$ 0,00	0	R\$	-
<b>BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS</b>					R\$	1.010.295,44
		Dimensão	\$ unitário	Foc	Valor	
Casa		200	R\$ 2.421,91	0,6592	R\$	319.304,41
Galpão		200	R\$ 1.179,01	0,6592	R\$	155.440,76
Cobertura		100	R\$ 567,24	0,6592	R\$	37.392,56
Barramentos			R\$ 587,25	0,6592	R\$	-
Cercas (m linear)		17404	R\$ 19,59	0,6592	R\$	224.730,02
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		100	R\$ 2.071,50	0,6592	R\$	136.553,05
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\$	-
<b>Área total</b>	358,16	<b>hectares</b>	358,2	<b>NEGÓCIO</b>	<b>Situação</b>	<b>Data</b>
<b>R\$/ha</b>	R\$ 61.425,06	<b>Valor total</b>	R\$ 22.000.000,00	Oferta	Ótima	09/02/2023
<b>Fonte consultada</b>		<b>Telefone</b>		<b>Município/Bairro</b>		
<a href="https://sp.olx.com.br/regiao-de-sao-jose-do-rio-preto/terrenos/faz-148-alg-regiao-votuporanga-1004491479">https://sp.olx.com.br/regiao-de-sao-jose-do-rio-preto/terrenos/faz-148-alg-regiao-votuporanga-1004491479</a>		EmanuelMorais (17) 99777-2681		Fazenda de 148 Alqueires na região de Votuporanga Fica a 2 km do asfalto Tem represa e Córrego Tem 2 usinas próximas bunge e cofco Pede 149 mil por alq - R\$ 22.000.000,00		
<b>Gleba 1</b>		<b>Gleba 2</b>		<b>Gleba 3</b>		<b>Gleba 4</b>
<b>Classe</b>	<b>Área</b>	<b>Classe</b>	<b>Área</b>	<b>Classe</b>	<b>Área</b>	<b>Classe</b>
II	279,026	VI	79,134			

<b>ELEMENTO 5</b>					<b>R\$</b>	<b>1.610.132,99</b>
<b>BENFEITORIAS REPRODUTIVAS</b>					R\$	1.102.962,15
		Área (ha)	\$ unitário	Estado	Valor	
Cana-de-açúcar		87,5556	R\$ 12.597,28	2 ciclo	R\$	1.102.962,15
Laranja			R\$ 0,00	9 anos	R\$	-
Pastagens			R\$ 4.135,30	Regular	R\$	-
Seringueira			R\$ 105.423,90	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\$	-
<b>BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS</b>					R\$	507.170,84
		Dimensão	\$ unitário	Foc	Valor	
Casa		200	R\$ 2.421,91	0,6592	R\$	319.304,41
Galpão			R\$ 1.179,01	0,6592	R\$	-
Cobertura		100	R\$ 567,24	0,6592	R\$	37.392,56
Barramentos			R\$ 587,25	0,6592	R\$	-
Cercas (m linear)		6038	R\$ 19,59	0,6592	R\$	77.961,86
Poço e caixa d'água		1	R\$ 44.000,00	0,6592	R\$	29.004,80
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\$ -	0,6592	R\$	-
<b>Área total</b>	97,284	<b>hectares</b>	97,3	<b>NEGÓCIO</b>	<b>Situação</b>	<b>Distância</b>
<b>R\$/ha</b>	R\$ 74.421,28	<b>Valor total</b>	R\$ 7.240.000,00	Oferta	Ótima	fev/23
<b>Fonte consultada</b>		<b>Telefone</b>		<b>Município/Bairro</b>		

<a href="https://sp.olx.com.br/regiao-de-sao-jose-do-rio-preto/terrenos/sitio-palestina-40-2-alqueires-cana-1143937939">https://sp.olx.com.br/regiao-de-sao-jose-do-rio-preto/terrenos/sitio-palestina-40-2-alqueires-cana-1143937939</a>		EmanuelMorais (17) 99777-2681	Sítio em Palestina de 40,2 alqueires Está com 79% em cana a 42 toneladas/Ano na Tereos Guarani Fica a 22km da cidade e 35 km da usina				
<b>Gleba 1</b>		<b>Gleba 2</b>		<b>Gleba 3</b>		<b>Gleba 4</b>	
<b>Classe</b>	<b>Área</b>	<b>Classe</b>	<b>Área</b>	<b>Classe</b>	<b>Área</b>	<b>Classe</b>	<b>Área</b>
II	87,5556	VI	9,7284				

ELEMENTO 6					R\$	1.233.299,20		
BENFEITORIAS REPRODUTIVAS					R\$	1.054.239,01		
		Área (ha)	\$ unitário	Estado	Valor			
Cana-de-açúcar			R\$ 12.597,28	2 ciclo	R\$	-		
Laranja			R\$ 0,00	9 anos	R\$	-		
Pastagens			R\$ 4.135,30	Regular	R\$	-		
Seringueira		10	R\$ 105.423,90	12 anos	R\$	1.054.239,01		
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\$	179.060,19		
		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)		2964	R\$ 19,59	0,6592	R\$	38.271,67		
Poço e caixa d'água		1	R\$ 44.000,00	0,6592	R\$	29.004,80		
Curral de Tábuas (m linear)			R\$ 488,19	0,6592	R\$	-		
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	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\$	-		
<b>Área total</b>	29,04	<b>hectares</b>	29,0	<b>NEGÓCIO</b>	<b>Situação</b>	<b>Distância</b>	<b>Data</b>	
<b>R\$/ha</b>	R\$ 103.305,79	<b>Valor total</b>	R\$ 3.000.000,00	Oferta	Ótima		fev/23	
<b>Fonte consultada</b>		<b>Telefone</b>		<b>Município/Bairro</b>				
<a href="https://sp.olx.com.br/regiao-de-sao-jose-do-rio-preto/terrenos/sitio-12-alqueire-seringueira-tanabi-1143981925?lis=listing_1100">https://sp.olx.com.br/regiao-de-sao-jose-do-rio-preto/terrenos/sitio-12-alqueire-seringueira-tanabi-1143981925?lis=listing_1100</a>		EmanuelMorais (17) 99777-2681		Tanabi - SP				
<b>Gleba 1</b>		<b>Gleba 2</b>		<b>Gleba 3</b>		<b>Gleba 4</b>		
<b>Classe</b>	<b>Área</b>	<b>Classe</b>	<b>Área</b>	<b>Classe</b>	<b>Área</b>	<b>Classe</b>	<b>Área</b>	
II	29,04							

ELEMENTO 7					R\$	3.269.470,23		
BENFEITORIAS REPRODUTIVAS					R\$	2.530.173,62		
		Área (ha)	\$ unitário	Estado	Valor			
Cana-de-açúcar			R\$ 12.597,28	2 ciclo	R\$	-		
Laranja			R\$ 0,00	9 anos	R\$	-		
Pastagens			R\$ 4.135,30	Regular	R\$	-		
Seringueira		24	R\$ 105.423,90	12 anos	R\$	2.530.173,62		
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\$	739.296,61		
		Dimensão	\$ unitário	Foc	Valor			
Casa		200	R\$ 2.421,91	0,6592	R\$	319.304,41		
Galpão		100	R\$ 1.179,01	0,6592	R\$	77.720,38		

Cobertura		R\$	567,24	0,6592	R\$	-	
Barramentos		R\$	587,25	0,6592	R\$	-	
Cercas (m linear)	5028	R\$	19,59	0,6592	R\$	64.930,24	
Poço e caixa d'água	1	R\$	44.000,00	0,6592	R\$	29.004,80	
Curral de Tábuas (m linear)		R\$	488,19	0,6592	R\$	-	
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\$	-	
<b>Área total</b>	58,08	<b>hectares</b>	58,1	<b>NEGÓCIO</b>	<b>Situação</b>	<b>Distância</b>	<b>Data</b>
<b>R\$/ha</b>	R\$ 120.523,42	<b>Valor total</b>	R\$ 7.000.000,00	Oferta	Ótima		04/02/2023
<b>Fonte consultada</b>		<b>Telefone</b>		<b>Município/Bairro</b>			
<a href="https://sp.olx.com.br/regiao-de-sao-jose-do-rio-preto/terrenos/sitio-24-alq-seringueira-cosmorama-1004323335">https://sp.olx.com.br/regiao-de-sao-jose-do-rio-preto/terrenos/sitio-24-alq-seringueira-cosmorama-1004323335</a>		EmanuelMoraes (17) 99777-2681		Cosmorama - SP			
<b>Gleba 1</b>		<b>Gleba 2</b>		<b>Gleba 3</b>		<b>Gleba 4</b>	
<b>Classe</b>	<b>Área</b>	<b>Classe</b>	<b>Área</b>	<b>Classe</b>	<b>Área</b>	<b>Classe</b>	<b>Área</b>
II	52,272	VI	5,808				

<b>ELEMENTO 8</b>					<b>R\$</b>	<b>1.136.863,55</b>	
BENFEITORIAS REPRODUTIVAS					R\$	1.066.989,36	
	Área (ha)	\$ unitário	Estado	Valor			
Cana-de-açúcar	84,7	R\$ 12.597,28	2 ciclo	R\$	1.066.989,36		
Laranja		R\$ 0,00	9 anos	R\$	-		
Pastagens		R\$ 4.135,30	Regular	R\$	-		
Seringueira		R\$ 105.423,90	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\$	69.874,19	
	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)	5411	R\$ 19,59	0,6592	R\$	69.874,19		
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	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\$	-		
<b>Área total</b>	96,8	<b>hectares</b>	0,0	<b>NEGÓCIO</b>	<b>Situação</b>	<b>Data</b>	<b>km</b>
<b>R\$/ha</b>	R\$ 61.983,47	<b>Valor total</b>	6.000.000,00	Oferta	Ótima	27/07/2022	
<b>Fonte consultada</b>		<b>Telefone</b>		<b>Município/Bairro</b>			
Belmiro Bilhegas Corretor de Imóveis em Palestina - SP		(17) 99612-4060		Palestina - SP na beira do asfalto			
<b>Gleba 1</b>		<b>Gleba 2</b>		<b>Gleba 3</b>		<b>Gleba 4</b>	
<b>Classe</b>	<b>Área</b>	<b>Classe</b>	<b>Área</b>	<b>Classe</b>	<b>Área</b>	<b>Classe</b>	<b>Área</b>
III	84,7	VI	12,1				

<b>ELEMENTO 9</b>					<b>R\$</b>	<b>441.200,27</b>
BENFEITORIAS REPRODUTIVAS					R\$	260.650,26
	Área (ha)	\$ unitário	Estado	Valor		

Cana-de-açúcar	20,691	R\$ 12.597,28	2 ciclo	R\$	260.650,26
Laranja		R\$ 0,00	9 anos	R\$	-
Pastagens		R\$ 4.135,30	Regular	R\$	-
Seringueira		R\$ 105.423,90	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\$	-
<b>BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS</b>				R\$	180.550,01
	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)	3079	R\$ 19,59	0,6592	R\$	39.761,49
Poço e caixa d'água	1	R\$ 44.000,00	0,6592	R\$	29.004,80
Curral de Tábuas (m linear)		R\$ 488,19	0,6592	R\$	-
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	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\$	-
<b>Área total</b>	21,78	<b>hectares</b>	0,000	<b>NEGÓCIO</b>	<b>Situação</b>
<b>R\$/ha</b>	R\$ 70.247,93	<b>Valor total</b>	R\$ 1.530.000,00	Realizado	<b>Distância</b>
<b>Fonte consultada</b>		<b>Telefone</b>		<b>Município/Bairro</b>	

Belmiro Bilhegas Corretor de Imóveis em Palestina - SP (17) 99612-4060 Palestina - SP Distrito de Jurupeba

Gleba 1		Gleba 2		Gleba 3		Gleba 4	
Classe	Área	Classe	Área	Classe	Área	Classe	Área
III	20,691	VI	1,089				

<b>ELEMENTO 10</b>				R\$	<b>371.661,56</b>
<b>BENFEITORIAS REPRODUTIVAS</b>				R\$	173.212,56
	Área (ha)	\$ unitário	Estado	Valor	
Cana-de-açúcar	13,75	R\$ 12.597,28	2 ciclo	R\$	173.212,56
Laranja		R\$ 0,00	9 anos	R\$	-
Pastagens		R\$ 4.135,30	Regular	R\$	-
Seringueira		R\$ 105.423,90	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\$	-
<b>BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS</b>				R\$	198.449,00
	Dimensão	\$ unitário	Foc	Valor	
Casa		R\$ 2.421,91	0,6592	R\$	-
Galpão		R\$ 1.179,01	0,6592	R\$	-
Cobertura	50	R\$ 567,24	0,6592	R\$	18.696,28
Barramentos		R\$ 587,25	0,6592	R\$	-
Cercas (m linear)	2270	R\$ 19,59	0,6592	R\$	29.309,80
Poço e caixa d'água	1	R\$ 44.000,00	0,6592	R\$	29.004,80
Curral de Tábuas (m linear)	30	R\$ 488,19	0,6592	R\$	9.654,40
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	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\$	-
<b>Área total</b>	13,75	<b>hectares</b>	13,8	<b>NEGÓCIO</b>	<b>Situação</b>
<b>R\$/ha</b>	R\$ 63.490,91	<b>Valor total</b>	R\$ 873.000,00	Realizado	<b>Data</b>
				Muito Boa	28/12/2022
					km

<b>Fonte consultada</b>		<b>Telefone</b>		<b>Município/Bairro</b>			
ITBI - Prefeitura municipal - Sitio Alvorada				Tanabi - SP Fazenda Barra Mansa			
<b>Gleba 1</b>		<b>Gleba 2</b>		<b>Gleba 3</b>		<b>Gleba 4</b>	
<b>Classe</b>	<b>Área</b>	<b>Classe</b>	<b>Área</b>	<b>Classe</b>	<b>Área</b>	<b>Classe</b>	<b>Área</b>
III	13,75						

<b>ELEMENTO 11</b>					<b>R\$</b>	<b>551.913,92</b>
<b>BENFEITORIAS REPRODUTIVAS</b>					R\$	341.436,60
	Área (ha)	\$ unitário	Estado	Valor		
Cana-de-açúcar	27,104	R\$ 12.597,28	2 ciclo	R\$	341.436,60	
Laranja		R\$ 0,00	9 anos	R\$	-	
Pastagens		R\$ 4.135,30	Regular	R\$	-	
Seringueira		R\$ 105.423,90	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\$	-	
<b>BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS</b>					R\$	210.477,33
	Dimensão	\$ unitário	Foc	Valor		
Casa		R\$ 2.421,91	0,6592	R\$	-	
Galpão		R\$ 1.179,01	0,6592	R\$	-	
Cobertura	50	R\$ 567,24	0,6592	R\$	18.696,28	
Barramentos		R\$ 587,25	0,6592	R\$	-	
Cercas (m linear)	3201	R\$ 19,59	0,6592	R\$	41.338,13	
Poço e caixa d'água	1	R\$ 44.000,00	0,6592	R\$	29.004,80	
Curral de Tábuas (m linear)	30	R\$ 488,19	0,6592	R\$	9.654,40	
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	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\$	-	
<b>Área total</b>	<b>33,88 hectares</b>	<b>33,9</b>	<b>NEGÓCIO</b>	<b>Situação</b>	<b>Data</b>	<b>km</b>
<b>R\$/ha</b>	R\$ 66.115,70	<b>Valor total</b>	R\$ 2.240.000,00	Realizado	Ótima	07/07/2022

<b>Fonte consultada</b>		<b>Telefone</b>		<b>Município/Bairro</b>			
ITBI - Prefeitura municipal - Sitio Santa Terizinha				Tanabi - SP			
<b>Gleba 1</b>		<b>Gleba 2</b>		<b>Gleba 3</b>		<b>Gleba 4</b>	
<b>Classe</b>	<b>Área</b>	<b>Classe</b>	<b>Área</b>	<b>Classe</b>	<b>Área</b>	<b>Classe</b>	<b>Área</b>
III	27,104	VI	6,78				

<b>ELEMENTO 12</b>					<b>R\$</b>	<b>1.419.706,67</b>
<b>BENFEITORIAS REPRODUTIVAS</b>					R\$	1.173.917,06
	Área (ha)	\$ unitário	Estado	Valor		
Cana-de-açúcar	93,18816	R\$ 12.597,28	2 ciclo	R\$	1.173.917,06	
Laranja		R\$ 0,00	9 anos	R\$	-	
Pastagens		R\$ 4.135,30	Regular	R\$	-	
Seringueira		R\$ 105.423,90	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\$	-	
<b>BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS</b>					R\$	245.789,61
	Dimensão	\$ unitário	Foc	Valor		
Casa		R\$ 2.421,91	0,6592	R\$	-	
Galpão		R\$ 1.179,01	0,6592	R\$	-	
Cobertura	50	R\$ 567,24	0,6592	R\$	18.696,28	
Barramentos		R\$ 587,25	0,6592	R\$	-	
Cercas (m linear)	5936	R\$ 19,59	0,6592	R\$	76.650,41	
Poço e caixa d'água	1	R\$ 44.000,00	0,6592	R\$	29.004,80	

Curral de Tábuas (m linear)		30	R\$ 488,19	0,6592	R\$ 9.654,40		
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	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\$ -		
<b>Área total</b>	116,4852	<b>hectares</b>	116,5	<b>NEGÓCIO</b>	<b>Situação</b>	<b>Data</b>	<b>km</b>
<b>R\$/ha</b>	R\$ 40.777,71	<b>Valor total</b>	R\$ 4.750.000,00	Realizado	Boa		
<b>Fonte consultada</b>		<b>Telefone</b>		<b>Município/Bairro</b>			
ITBI - Prefeitura municipal - Sitio Santa Terizinha				Tanabi - Fazenda Barra Mansa			
<b>Gleba 1</b>		<b>Gleba 2</b>		<b>Gleba 3</b>		<b>Gleba 4</b>	
<b>Classe</b>	<b>Área</b>	<b>Classe</b>	<b>Área</b>	<b>Classe</b>	<b>Área</b>	<b>Classe</b>	<b>Área</b>
II	93,18816	VI	23,29704				