DIÁRIO OFICIAL
MUNICÍPIO DE NOVA GRANADA

Conforme Lei Municipal nº 54, de 30 de janeiro de 2018

www.novagranada.sp.gov.br | www.imprensaoficialmunicipal.com.br/nova_granada

SUMÁRIO

Poder Executivo 2
Atos Oficiais 2
Outros atos oficiais 2

EXPEDIENTE

O Diário Oficial do Município de Nova Granada, veiculado exclusivamente na forma eletrônica, é uma publicação das entidades da Administração Direta e Indireta deste Município, sendo referidas entidades inteiramente responsáveis pelo conteúdo aqui publicado.

ACERVO

As edições do Diário Oficial Eletrônico de Nova Granada poderão ser consultadas através da internet, por meio do seguinte endereço eletrônico: www.novagranada.sp.gov.br
Para pesquisa por qualquer termo e utilização de filtros, acesse www.imprensaoficialmunicipal.com.br/nova_granada
As consultas e pesquisas são de acesso gratuito e independente de qualquer cadastro.

ENTIDADES

Prefeitura Municipal de Nova Granada
CNPJ 45.147.733/0001-91
Praça São Benedito, 417
Telefone: (17) 3262-5200
Site: www.novagranada.sp.gov.br
Diário: www.imprensaoficialmunicipal.com.br/nova_granada

Câmara Municipal de Nova Granada
CNPJ 51.849.693/0001-22
Avenida Adolfo Rodrigues, 1067
Telefone: (17) 3262-3658
Site: www.camaranovagranada.sp.gov.br

Diário Oficial Assinado Eletronicamente com Certificado Padrão ICPBrasil, em conformidade com a MP nº 2.200-2, de 2001

O Município de Nova Granada garante a autenticidade deste documento, desde que visualizado através do site www.novagranada.sp.gov.br

Compilado e também disponível em www.imprensaoficialmunicipal.com.br/nova_granada

PREFEITURA MUNICIPAL DE
NOVA GRANADA
CNPJ: 45.147.733/0001-91

Nova Granada-SP., 19 de Fevereiro de 2026

OFICIO Nº 005/2026 – DEP. FISC.TRIBUTARIA

Assunto: Informações do VTN – Instrução Normativa RFB nº 18877/2019

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 NOVA GRANADA-SP., para o exercício de 2026

ANO	APTIDÃO AGRÍCOLA VTN R$/HA					
	LAVOURA DE BOA APTDIÃO	LAVOURA DE APTIDÃO REGULAR	LAVOURA DE APTIDÃO RESTRITA	PASTAGEM PLANTADA	SILVICULTURA OU PASTAGEM NATURAL	PRESERVAÇÃO DA FAUNA E DA FLORA
2026	R$ 47.903,47	R$ 40.238,92	R$ 32.574,36	R$ 24.909,81	R$ 17.245,25	R$ 9.580,69

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

Responsável pelo levantamento: Eng. Agrônomo – FERNANDO J. R. KACHAN

CPF. Nº 077.866.188-13

RNP. 2605079775

CREA: **0601565454**

ART 2620250405502

Descrição simplificada da metodologia: LAUDO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DE TERRA NUA

Período de avaliação da coleta de dados: 01/10/2025 A 21/01/2026.

Atenciosamente

LUIZ AUGUSTO SALVADOR

PREFEITO MUNICIPAL

CIDADE HOSPITALEIRA

Praça São Benedito, nº 417 CEP 15440-
17) 3262-5
gabinete@novagranada.sp.go
www.novagranada.sp.go

Digitalizado com CamScanner

LAUDO AGRONÔMICO

VALOR DA TERRA NUA EM 01/01/2026

NOVA GRANADA – SP

GRAU DE PRECISÃO III
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II

APTIDÃO AGRÍCOLA	VTN R$/HA
LAVOURA DE BOA APTDIÃO	R$ 47.903,47
LAVOURA DE APTIDÃO REGULAR	R$ 40.238,92
LAVOURA DE APTIDÃO RESTRITA	R$ 32.574,36
PASTAGEM PLANTADA	R$ 24.909,81
SILVICULTURA OU PASTAGEM NATURAL	R$ 17.245,25
PRESERVAÇÃO DA FAUNA E DA FLORA	R$ 9.580,69

PERÍODO DE APURAÇÃO 01/10/2025 A 21/01/2026

FERNANDO JOSÉ RIBEIRO KACHAN
ENG.º AGRÔNOMO
RNP 260507977-5 CREA SP 0601565454
CPF 07786618813
ART 2620250405502

AGRO PERITO

PREFEITURA MUNICIPAL DE NOVA GRANADA

AGRO PERITO Kachan | engenheiro agrônomo

SUMÁRIO

1. DAS PARTES 3
1.1 A CONTRATANTE 3
1.2 A CONTRATADA 3
2. JUSTIFICATIVA 4
3. O OBJETIVO 4
4. DEFINIÇÕES NECESSÁRIAS 4
4.1 APTIDÃO AGRÍCOLA 4
4.2 BENFEITORIAS 5
4.2.1 BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS 5
4.2.2 Benfeitorias reprodutivas 5
4.3 CUSTO DE FORMAÇÃO 5
4.4 FATOR DE CLASSE DE CAPACIDADE DE USO DOS SOLOS 5
4.5 IMÓVEL RURAL 6
4.6 LEVANTAMENTO 6
4.7 OFERTAS 6
4.8 OPINIÕES 6
4.9 SITUAÇÃO DO IMÓVEL 6
4.10 TERRA BRUTA 7
4.11 TERRA CULTIVADA 7
4.12 TERRA NUA 7
4.13 TRANSAÇÕES 7
4.14 USO DA TERRA 7
4.15 VALOR DA TERRA NUA 8
4.16 VANTAGEM DA COISA FEITA 8
5. CORRESPONDÊNCIA ENTRE OS SISTEMAS DE APTIDÃO AGRÍCOLA 8
6. O MÉTODO UTILIZADO NA AVALIAÇÃO DA TERRA NUA 13
6.1 A PESQUISA DE MERCADO EMPREENDIDA 16
6.2 O CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS 16
6.2.1 Benfeitorias reprodutivas 17
6.2.2 Benfeitorias não reprodutivas 19
6.3 A VANTAGEM DA COISA FEITA E VALOR EM MARCHA 19
7. O MUNICÍPIO DE NOVA GRANADA 20
7.1 LOCALIZAÇÃO E ACESSO 20
7.2 TERRITÓRIO E POPULAÇÃO 22
7.3 ECONOMIA E EMPREGO 22
7.4 ESTRUTURA FUNDIÁRIA E PRODUÇÃO AGROPECUÁRIA 23
8. O PERFIL FUNDIÁRIO E O ITR 25
9. O MUNICÍPIO – MEIO FÍSICO 26
9.1 RELEVO 26
9.2 SOLOS 26
9.3 BIOMA 28
9.4 CLIMA 28
9.5 HIDROGRAFIA 31

Fernando José Ribeiro Kachan
Av. Fernão Sales, 1021 – Nova Granada - SP Fone: (17) 99771-8917 e-mail: fkachan@hotmail.com www.agroperito.com

AGRO PERITO Kachan | engenheiro agrônomo

10. CÁLCULO DO VTN 32
10.1 ATRIBUIÇÃO DAS NOTAS AGRONÔMICAS NA 32
10.2 HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA 33
10.3 SANEAMENTO AMOSTRAL 33
10.4 INTERVALO DE CONFIANÇA 35
10.5 CAMPO DE ARBÍTRIO 35
10.6 GRAU DE PRECISÃO 36
11. GRAU FUNDAMENTAÇÃO 36
12. PERÍODO DE COLETA 37
13. CONCLUSÃO 37
14. REFERÊNCIAS 38

Fernando José Ribeiro Kachan
Av. Fernão Sales, 1021 – Nova Granada - SP Fone: (17) 99771-8917 e-mail: fkachan@hotmail.com www.agroperito.com

AGRO PERITO | Kachan | engenheiro agrônomo

1. DAS PARTES

1.1 A contratante

Prefeitura Municipal de Nova Granada	
CNPJ:	45.147.733/0001-91
Endereço:	Praça São Benedito, 417 - Centro
Município:	Nova Granada - SP
CEP:	15440-013

1.2 A contratada

Fernando José Ribeiro Kachan - ME	
CNPJ:	24.180.941/0001-12
Endereço:	Rua Jacinto Ruiz Garcia, 1067
Município:	Nova Granada - SP
CEP:	15400-354
Responsável Técnico:	Eng. Agr. Fernando José Ribeiro Kachan, membro titular do IBAPE/SP – Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia do Estado de São Paulo n°. 2009. CREA-SP 0601565454
ART	2620260118540 Anexo 1



Fernando José Ribeiro Kachan
Av. Fernão Sales, 1021 – Nova Granada - SP Fone: (17) 99771-8917 e-mail: fkachan@hotmail.com www.agroperito.com

2. JUSTIFICATIVA

Justifica este trabalho o atendimento ao disposto na Instrução Normativa RFB n°. 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 n° 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 Nova Granada, exercício 2026, preço de mercado, entendido como o valor do solo com sua superfície e a respectiva mata, floresta e pastagem nativa ou qualquer outra forma de vegetação natural, excluídos os valores de mercado relativos a construções, instalações e benfeitorias, culturas permanentes e temporárias, pastagens cultivadas e melhoradas e florestas plantadas, observados os seguintes critérios, referidos nos incisos I a III do art. 12 da Lei n° 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

Fernando José Ribeiro Kachan
Av. Fernão Sales, 1021 – Nova Granada - SP Fone: (17) 99771-8917 e-mail: fkachan@hotmail.com www.agroperito.com

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

4.2 Benfeitorias

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

4.2.1 BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS

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

4.2.2 BENFEITORIAS REPRODUTIVAS

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

4.3 Custo de formação

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

4.4 Fator de classe de capacidade de uso dos solos

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

Fernando José Ribeiro Kachan
Av. Fernão Sales, 1021 – Nova Granada - SP Fone: (17) 99771-8917 e-mail: fkachan@hotmail.com www.agroperito.com

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

4.5 Imóvel Rural

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

4.6 Levantamento

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

4.7 Ofertas

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

4.8 Opiniões

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

4.9 Situação do imóvel

Fernando José Ribeiro Kachan
Av. Fernão Sales, 1021 – Nova Granada - SP Fone: (17) 99771-8917 e-mail: fkachan@hotmail.com www.agroperito.com

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

4.10 Terra bruta

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

4.11 Terra cultivada

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

4.12 Terra nua

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

4.13 Transações

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

4.14 Uso da terra

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

Fernando José Ribeiro Kachan
Av. Fernão Sales, 1021 – Nova Granada - SP Fone: (17) 99771-8917 e-mail: fkachan@hotmail.com www.agroperito.com

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).

4.16Vantagem 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

Fernando José Ribeiro Kachan
Av. Fernão Sales, 1021 – Nova Granada - SP Fone: (17) 99771-8917 e-mail: fkachan@hotmail.com www.agroperito.com

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 BRASILIERO 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 Avalição 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

Fernando José Ribeiro Kachan
Av. Fernão Sales, 1021 – Nova Granada - SP Fone: (17) 99771-8917 e-mail: fkachan@hotmail.com www.agroperito.com

Receita Federal, este Laudo Técnico adotará as **classes de aptidões agrícolas do "Sistema de Avaliação da Aptidão das Terras"**:

Classe I - aptidão boa: terra apta à cultura temporária ou permanente, sem limitações significativas para a produção sustentável e com um nível mínimo de restrições, que não reduzem a produtividade ou os benefícios expressivamente e não aumentam os insumos acima de um nível aceitável;

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

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

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

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

Classe VI: terra inapta para os usos indicados nos incisos I a V, em decorrência de restrições ambientais, físicas, sociais ou jurídicas que impossibilitam o uso sustentável, e que, por

Fernando José Ribeiro Kachan
Av. Fernão Sales, 1021 – Nova Granada - SP Fone: (17) 99771-8917 e-mail: fkachan@hotmail.com www.agroperito.com

isso, é indicada para a preservação da flora e da fauna ou para outros usos não.

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

O uso da terra é a utilização efetiva da terra (o seu uso atual), que pode estar ou não de acordo com sua aptidão agrícola e que no caso de estar em desacordo, compromete a produtividade potencial ou a conservação dos recursos naturais. Por exemplo, uma pastagem pode estar implantada em terras Classe I, assim como uma lavoura de soja pode estar implantada em terras Classe IV. Assim, não é a cultura existente que determina a classe de aptidão agrícola do solo, mas sim as diversas características do solo.

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

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

Fernando José Ribeiro Kachan
Av. Fernão Sales, 1021 – Nova Granada - SP Fone: (17) 99771-8917 e-mail: fkachan@hotmail.com www.agroperito.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

Fernando José Ribeiro Kachan
Av. Fernão Sales, 1021 – Nova Granada - SP Fone: (17) 99771-8917 e-mail: fkachan@hotmail.com www.agroperito.com

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"

	NA -Nota agronômica					
Situação	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

Fernando José Ribeiro Kachan
Av. Fernão Sales, 1021 – Nova Granada - SP Fone: (17) 99771-8917 e-mail: fkachan@hotmail.com www.agroperito.com

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.

A Nota Agronômica – NA é um indicador do potencial de uso da propriedade pois relaciona a situação do imóvel e as áreas

Fernando José Ribeiro Kachan
Av. Fernão Sales, 1021 – Nova Granada - SP Fone: (17) 99771-8917 e-mail: fkachan@hotmail.com www.agroperito.com

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 11)

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 11), 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

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.

Fernando José Ribeiro Kachan
Av. Fernão Sales, 1021 – Nova Granada - SP Fone: (17) 99771-8917 e-mail: fkachan@hotmail.com www.agroperito.com

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 1° de Janeiro de 2026 no que diz respeito aos imóveis rurais, relação no Anexo 3.

6.2 O cálculo do valor das benfeitorias

Como o objetivo deste trabalho é dizer sobre o VTN, valor da terra nua, é necessário que do valor dos imóveis constituintes da amostra sejam subtraídos os valores das benfeitorias

Fernando José Ribeiro Kachan
Av. Fernão Sales, 1021 – Nova Granada - SP Fone: (17) 99771-8917 e-mail: fkachan@hotmail.com www.agroperito.com

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.

Fernando José Ribeiro Kachan
Av. Fernão Sales, 1021 – Nova Granada - SP Fone: (17) 99771-8917 e-mail: fkachan@hotmail.com www.agroperito.com

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

ÍNDICES DE DEPRECIAÇÃO DAS PASTAGENS (SAVIETTO 1997)					
Classificação	Ótimo	Bom	Regular	Mau	Péssimo
Depreciaçao	1	0,8	0,6	0,4	0,2

Quadro 1: elaborado por (Savietto, 1997).

Fatores a serem observados para classificação das pastagens:

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

Determinação do estado da pastagem:

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

6.2.1.2 CULTURAS PERMANENTES

Fernando José Ribeiro Kachan
Av. Fernão Sales, 1021 – Nova Granada - SP Fone: (17) 99771-8917 e-mail: fkachan@hotmail.com www.agroperito.com

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 foram feitas 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 dezembro/2025 no valor de 2.123,87 /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 0,659.

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 concernt 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

Fernando José Ribeiro Kachan
Av. Fernão Sales, 1021 – Nova Granada - SP Fone: (17) 99771-8917 e-mail: fkachan@hotmail.com www.agroperito.com

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 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 NOVA GRANADA

7.1 Localização e acesso

No quadro 2 abaixo são apresentadas as informações a respeito da localização e acesso ao município e as figuras 3, 4 e 5 mostram sua localização.

Fernando José Ribeiro Kachan
Av. Fernão Sales, 1021 – Nova Granada - SP Fone: (17) 99771-8917 e-mail: fkachan@hotmail.com www.agroperito.com

AGRO PERITO Kachan | engenheiro agrônomo

Localização	
Estado:	São Paulo
Distância à capital (km):	466
Coordenadas: 20° 36' 50" S 49° 17' 56" O	
Região de Governo:	São José do Rio Preto
Região Administrativa	São José do Rio Preto
Municípios Limítrofes:	São José do Rio Preto, Nova Granada, Altair, Ipiguá e Guapiaçu
Principal Rodovia	BR - 153

Quadro 2

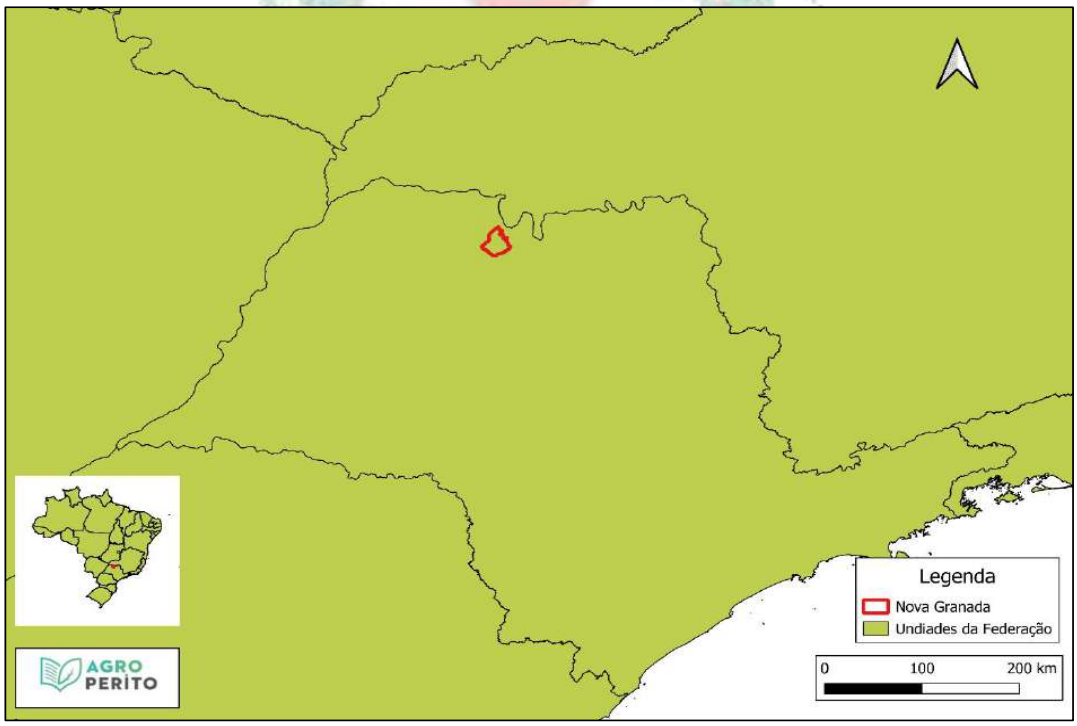


Figura 3: Situação de Nova Granada no Brasil.

Fernando José Ribeiro Kachan
Av. Fernão Sales, 1021 – Nova Granada - SP Fone: (17) 99771-8917 e-mail: fkachan@hotmail.com www.agroperito.com

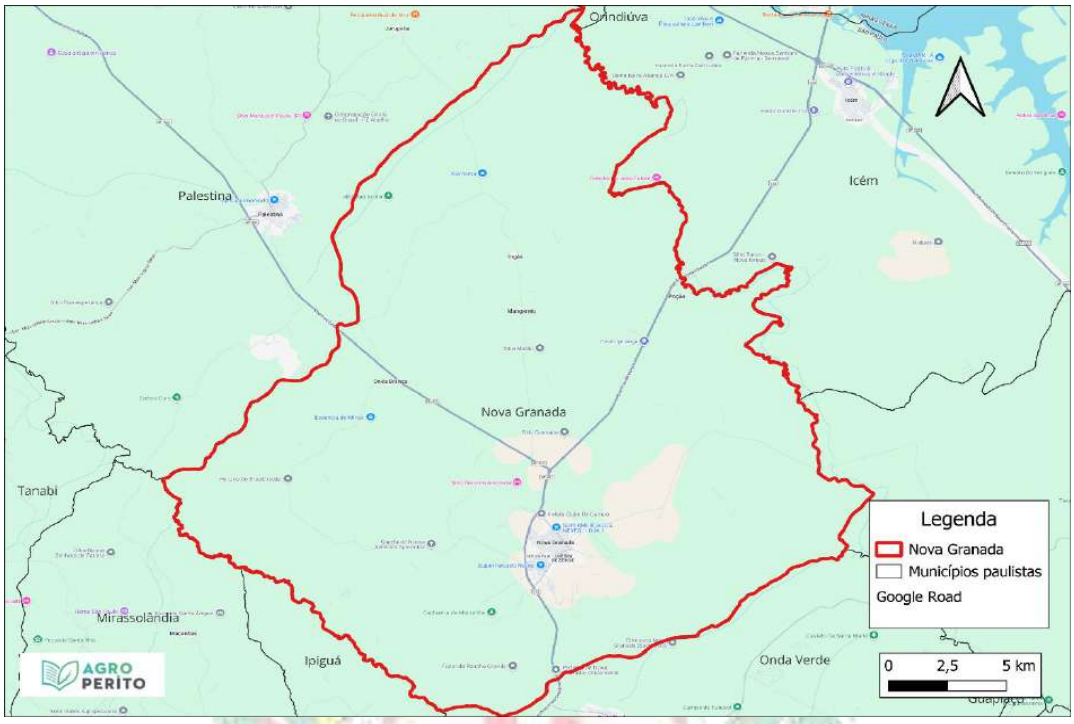


Figura 4: Mapa de localização.

7.2 Território e população

O quadro 3 abaixo traz as informações a respeito do território e população do município (IBGE, 2022)

Território e População			
Área em km²:	531,8	Área em ha:	53.180
População:	19.419	2022	
População:	19.725	2024 estimada	
Densidade Demográfica (habitantes/km²):		36,52	

https://cidades.ibge.gov.br/brasil/sp/nova-granada/panorama

Quadro 3

7.3 Economia e emprego

Dados de economia, são apresentados no quadro 4 a seguir (IBGE, 2022).

Fernando José Ribeiro Kachan
Av. Fernão Sales, 1021 – Nova Granada - SP Fone: (17) 99771-8917 e-mail: fkachan@hotmail.com www.agroperito.com

PIB per capita 2022	R$ 23.447,89
Salário médio dos trabalhadores formais (Salários Mínimos) 2022	1,7
Pessoal ocupado (pessoas)2022	5.781
População ocupada (Em %) 2022	29,77

https://cidades.ibge.gov.br/brasil/sp/nova-granada/panorama

Quadro 4: Informações da economia, emprego e rendimento (IBGE, 2022).

7.4 Estrutura fundiária e produção agropecuária

Segundo o IBGE, Censo Agropecuário 2017, no Município existem 430 estabelecimentos agropecuários e que ocupam área de 41.161 hectares. Segundo estes dados, o tamanho médio dos imóveis rurais é de 96 hectares.

ÁREA DOS ESTABELECIMENTOS AGROPECUÁRIOS	41.161	ha
NÚMERO DE ESTABELECIMENTOS AGROPECUÁRIOS	430	Estabelecimentos
DIMENSÃO MÉDIA DOS IMÓVEIS	96	ha
Com pessoal ocupado	430	Estabelecimentos

Quadro 5: Estrutura fundiária do município

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

UTILIZAÇÃO DAS TERRAS		
Lavouras		
Lavouras permanentes	4.266	ha
Lavouras permanentes	94	Estabelecimentos
Lavouras temporárias	17.599	ha
Lavouras temporárias	110	Estabelecimentos
Pastagens		
Naturais	420	ha
Naturais	16	Estabelecimentos
Plantadas em boas condições	14.352	ha
Plantadas em boas condições	347	Estabelecimentos
Plantadas em más condições	104	ha
Plantadas em más condições	5	Estabelecimentos
Matas ou florestas		

Fernando José Ribeiro Kachan
Av. Fernão Sales, 1021 – Nova Granada - SP Fone: (17) 99771-8917 e-mail: fkachan@hotmail.com www.agroperito.com

Naturais destinadas à preservação permanente ou reserva legal	2.401	ha
Naturais destinadas à preservação permanente ou reserva legal	192	Estabelecimentos
Florestas plantadas	143	ha
Florestas plantadas	8	Estabelecimentos

Quadro 6

Das lavouras permanentes a produção de laranja e látex são as mais relevantes e das lavouras temporárias, as mais relevantes são a cana-de-açúcar e o milho, conforme informações trazidas no quadro 7 (IBGE, 2017).

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

PRINCIPAIS ATIVIDADES AGRÍCOLAS		
Produção de látex		
Número de estabelecimentos	66	Estabelecimentos
Área nos estabelecimentos com 50 pés e mais	2.754	ha
N° de pés existentes nos estabelecimentos com 50 pés e mais	1.313	pés (x 1.000)
Produção de laranja		
Número de estabelecimentos	17	Estabelecimentos
Área nos estabelecimentos com 50 pés e mais	1.067	ha
N° de pés existentes nos estabelecimentos com 50 pés e mais	569	pés (x 1.000)
Produção cana de açúcar		
Número de estabelecimentos	16	Estabelecimentos
Área colhida	12.288	ha
Produção Milho		
Número de estabelecimentos	36	Estabelecimentos
Área colhida	956	ha

Fernando José Ribeiro Kachan
Av. Fernão Sales, 1021 – Nova Granada - SP Fone: (17) 99771-8917 e-mail: fkachan@hotmail.com www.agroperito.com

Quadro 7

PRINCIPAIS ATIVIDADES PECUÁRIAS		
Produção de bovinos		
Número de estabelecimentos	43	Estabelecimentos
Efetivo do rebanho	5.367	Cabeças
Quantidade de leite de vaca produzida ao ano	1.388	l (x 1.000)
Produção de galináceos		
Número de estabelecimentos	24	Estabelecimentos
Efetivo do rebanho	98	cab. (x 1.000)

s/i = sem informação

PRINCIPAIS ATIVIDADES PECUÁRIAS		
Produção de bovinos		
Número de estabelecimentos	335	Estabelecimentos
Efetivo do rebanho	32.334	Cabeças
Quantidade de leite de vaca produzida ao ano	9.347	l (x 1.000)
Produção de galináceos		
Número de estabelecimentos	88	Estabelecimentos
Efetivo do rebanho	482	cab. (x 1.000)
Ovos	27.328	dz (x 1.000)

Quadro 8

8. O PERFIL FUNDIÁRIO E O ITR

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

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

Tabela 4: Alíquotas do ITR.

Nesse sentido, é útil a estratificação dos imóveis rurais do município de acordo com suas dimensões, com vistas à estimativa

Fernando José Ribeiro Kachan
Av. Fernão Sales, 1021 – Nova Granada - SP Fone: (17) 99771-8917 e-mail: fkachan@hotmail.com www.agroperito.com

da alíquota média incidente sobre o valor da terra nua dos imóveis.

O quadro 9 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%	11347,53	588
>50 <=200	0,07%	17989,19	189
>200 <=500	0,10%	13163,19	42
>500 <=1000	0,15%	3899,096	6
>1000 <=5000	0,30%	2615,303	2
>5000	0,45%	8076,163	1
Total dos imóveis		57090,48	828
Alíquota média ponderada	**0,14%**		
Dimensão média dos imóveis em ha		68,9	
Nº. Médio de módulos fiscais 22 ha		3,1	

Quadro 9

9. O MUNICÍPIO – MEIO FÍSICO

9.1 Relevo

Nova Granada tem altitude média de 534 metros, com relevo suave ondulado conforme indica o mapa de declividade do município apresentado no Anexo 2.

9.2 Solos

No município de Nova Granada, segundo o Sistema Brasileiro de Classificação de Solos SIBCS, estão presentes os solos abaixo apresentados (Rossi, 2017).

Fernando José Ribeiro Kachan
Av. Fernão Sales, 1021 – Nova Granada - SP Fone: (17) 99771-8917 e-mail: fkachan@hotmail.com www.agroperito.com

PVA4 - Associação de ARGISSOLO VERMELHO-AMARELO Eutrófico típico A moderado + ARGISSOLO VERMELHO Distrófico e Eutrófico típico
LV21 - LATOSSOLO VERMELHO ou VERMELHO-AMARELO Distrófico típico A moderado ou fraco textura média álico ou não álico, fase relevo suave ondulado

Quadro 10: Solos existentes no município.

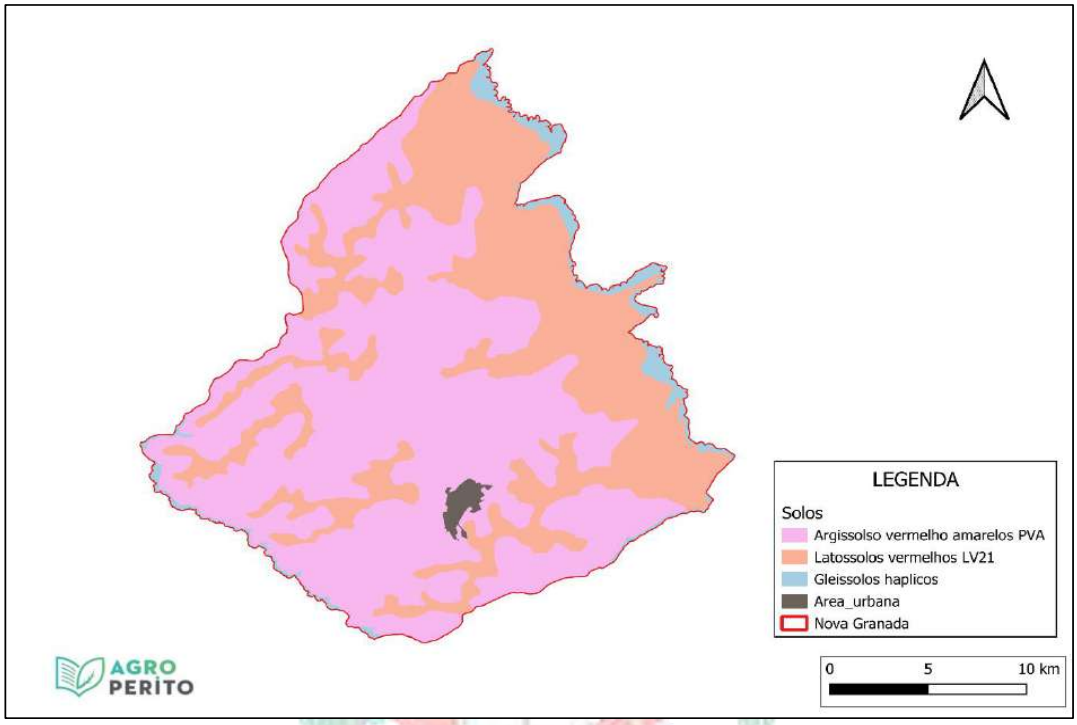


Figura 5: Mapa pedológico de Nova Granada (Embrapa Solos, 2017)

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).

A Secretaria de agricultura e abastecimento do Estado de São Paulo, através da CATI oferece mapa da capacidade de uso dos solos municipais. O Mapa 01, do Anexo 2 apresenta as classes de capacidade de uso dos solos do Município de Palestina, segundo

Fernando José Ribeiro Kachan
Av. Fernão Sales, 1021 – Nova Granada - SP Fone: (17) 99771-8917 e-mail: fkachan@hotmail.com www.agroperito.com

a CATI, e adaptada ao sistema de classificação de terras proposto pela Secretaria da Receita Federal.

9.3 BIOMA

O Município de Nova Granada está inserido no Bioma Bioma Mata Atlântica (Portal Brasileiro de Dados Abertos, 2018) conforme se visualiza no Mapa de Biomas do município.

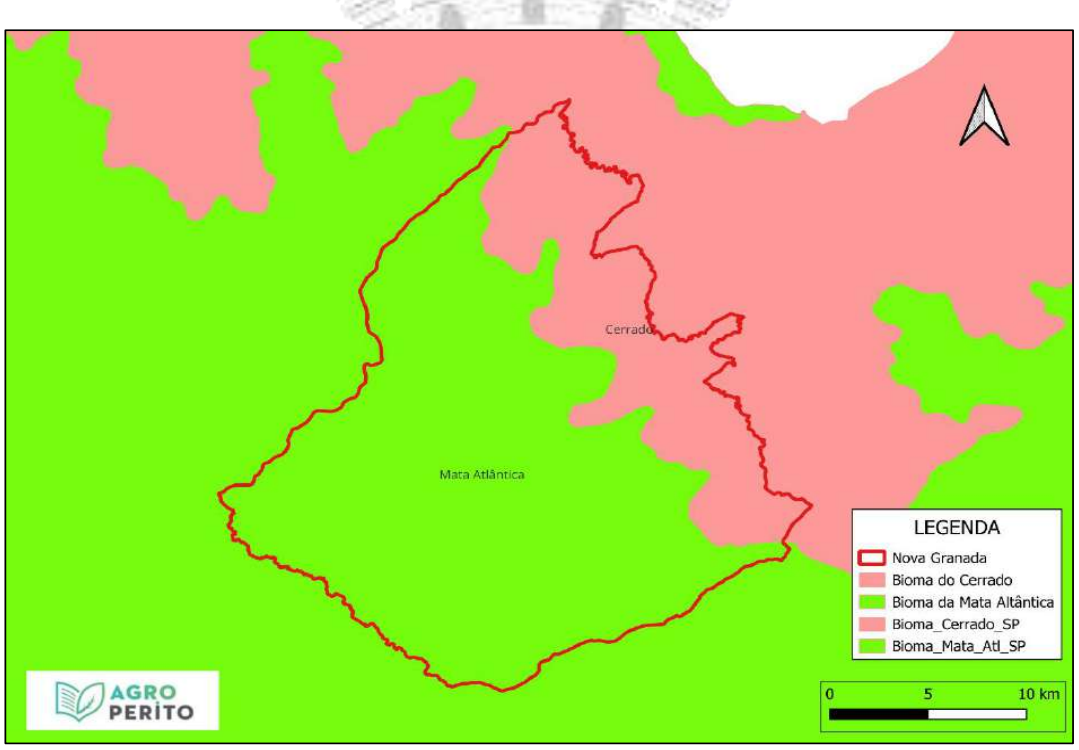


Figura 6: Mapa de biomas do município

9.4 CLIMA

O clima do município de Nova Granada, 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

Fernando José Ribeiro Kachan
Av. Fernão Sales, 1021 – Nova Granada - SP Fone: (17) 99771-8917 e-mail: fkachan@hotmail.com www.agroperito.com

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.). .

"A estação quente permanece por 2,5 meses, de 30 de agosto a 14 de novembro, com temperatura máxima média diária acima de 32 °C. O dia mais quente do ano é 1 de outubro, cuja temperatura máxima média é de 33 °C e a mínima média é de 19 °C.

A estação fresca permanece por 2,7 meses, de 30 de abril a 20 de julho, com temperatura máxima diária em média abaixo de 27 °C. O dia mais frio do ano é 11 de julho, com média de 14 °C para a temperatura mínima e 27 °C para a máxima" segundo Wheather Spark, s.d., dados de Nova Granada, município limítrofe.

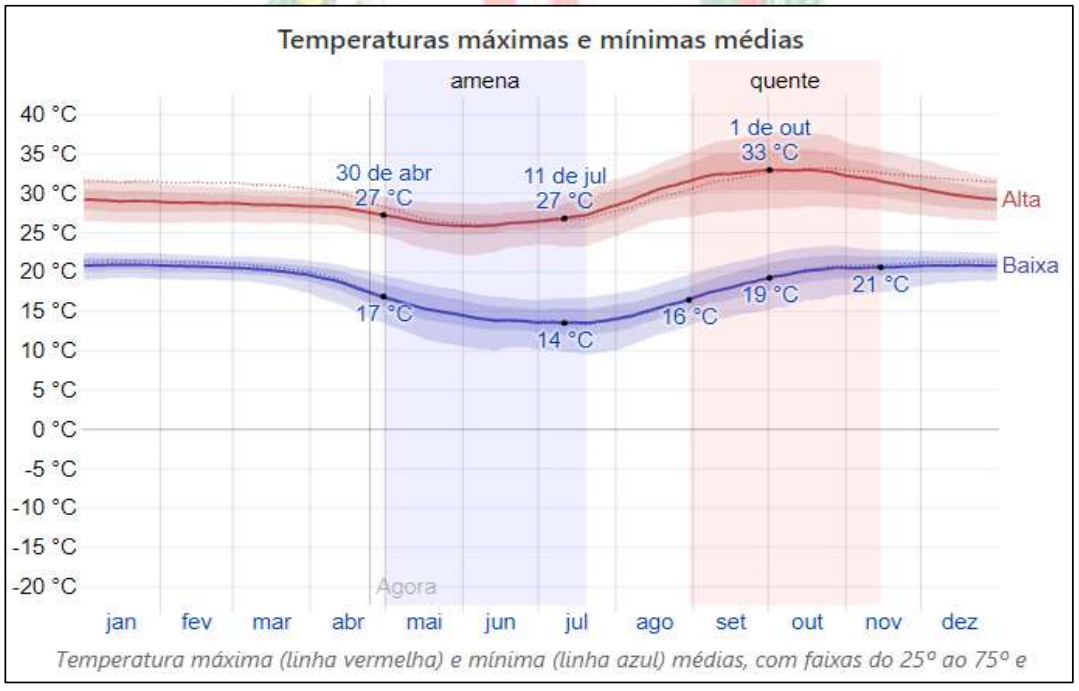


Figura 7: Temperaturas máximas e mínimas médias em Nova Granada Precipitação pluviométrica (Wheather Spark, s.d.).

É considerado dia com precipitação aquele com precipitação mínima líquida ou equivalente a líquida de 1 milímetro. A probabilidade de dias com precipitação em Nova Granada varia

Fernando José Ribeiro Kachan
Av. Fernão Sales, 1021 – Nova Granada - SP Fone: (17) 99771-8917 e-mail: fkachan@hotmail.com www.agroperito.com

acentuadamente ao longo do ano. A estação de maior precipitação dura 5,4 meses, de 22 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 10 de janeiro.

A estação seca dura 6,6 meses, de 3 de abril a 22 de outubro. A probabilidade mínima de um dia com precipitação é de 6% em 2 de agosto. A probabilidade máxima de chuva é 69% em 10 de janeiro.



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

Para demonstrar a variação entre os meses e não apenas os totais mensais, mostra-se a precipitação de chuva acumulada durante um período contínuo de 31 dias ao redor de cada dia do ano. Nova Granada tem variação sazonal extrema na precipitação mensal de chuva. Chove ao longo do ano inteiro em Nova Granada. O máximo de chuva ocorre durante os 31 dias ao redor de 16 de janeiro, com acumulação total média de 234 milímetros.

Fernando José Ribeiro Kachan
Av. Fernão Sales, 1021 – Nova Granada - SP Fone: (17) 99771-8917 e-mail: fkachan@hotmail.com www.agroperito.com

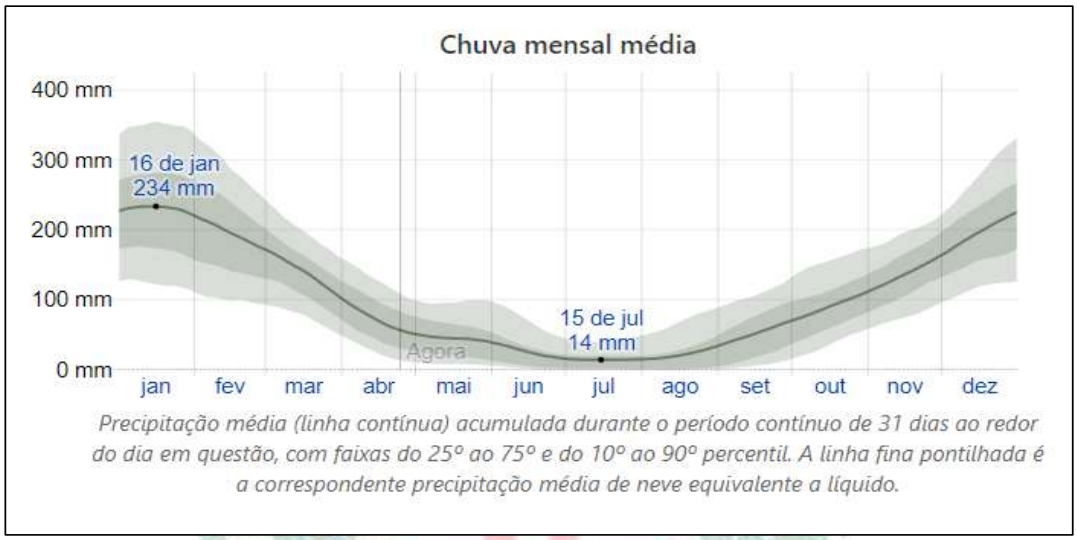


Figura 9: Chuva mensal média (Wheather Spark, s.d.)

9.5 Hidrografia

Nova Granada Nova Granada se insere na Bacia Hidrográfica do Rio Pardo - UGRHI 15 (SigRH, 2006) e os seu principal recurso hídrico é o Rio Turvo.

Fernando José Ribeiro Kachan
Av. Fernão Sales, 1021 – Nova Granada - SP Fone: (17) 99771-8917 e-mail: fkachan@hotmail.com www.agroperito.com

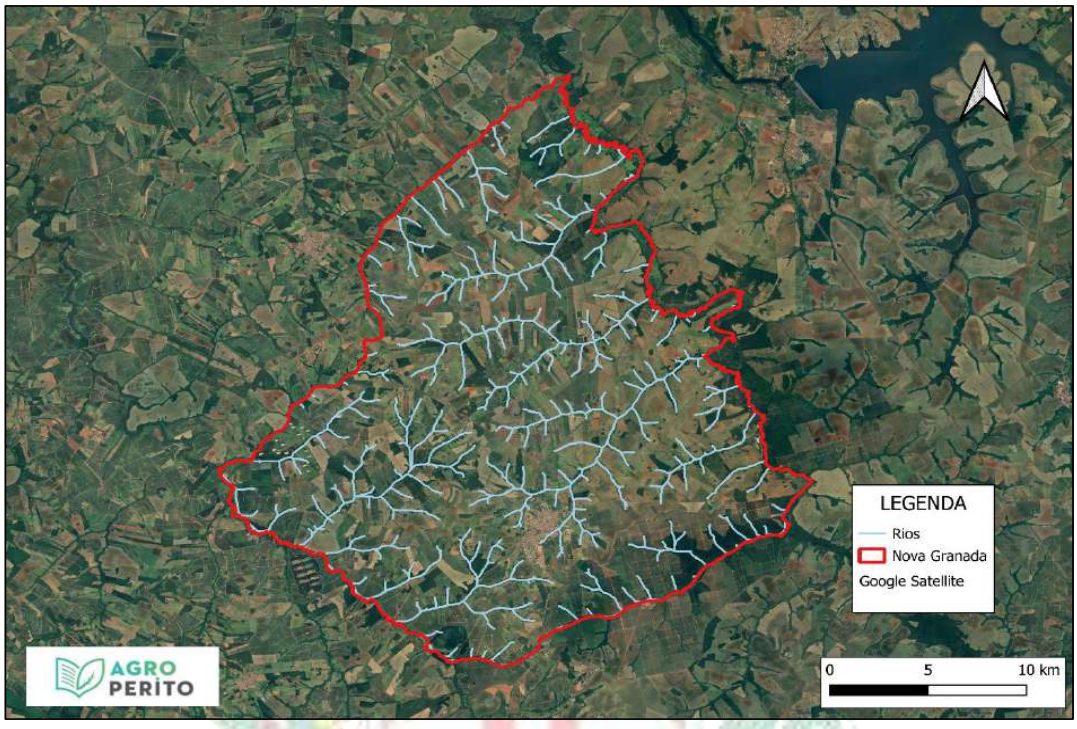


Figura 10: Hidrografia do município.

10. CÁLCULO DO VTN

10.1 Atribuição das notas agronômicas NA

Fernando José Ribeiro Kachan
Av. Fernão Sales, 1021 – Nova Granada - SP Fone: (17) 99771-8917 e-mail: fkachan@hotmail.com www.agroperito.com

AGRO PERITO Kachan | engenheiro agrônomo

NOTAS AGRONÔMICAS

Elemento	Tipo	Situação	Gleba 1			Gleba 2			Gleba 3			Gleba 4			$Área_{total}$ (ha)	NA
			Classe	Área (ha)	Fator	Classe	Área (ha)	Fator	Classe	Área (ha)	Fator	Classe	Área (ha)	Fator		
PARADIGMA	PARADIGMA	Ótima	I	1,000	1,000			0,000			0,000			0,000	1,000	1,000
1	Oferta	Ótima	II	193,6	0,840	VI	48,4	0,200	0	0	0,000	0	0	0,000	242,000	0,712
2	Oferta	Ótima	II	128,26	0,840	VI	43,56	0,200	0	0	0,000	0	0	0,000	171,820	0,678
3	Realizado	Ótima	II	21,78	0,840	VI	2,42	0,200	0	0	0,000	0	0	0,000	24,200	0,776
4	Realizado	Ótima	II	21,78	0,840	VI	2,42	0,200	0	0	0,000	0	0	0,000	24,200	0,776
5	Oferta	Ótima	II	19,36	0,840	VI	1,694	0,200	0	0	0,000	0	0	0,000	21,054	0,789
6	Oferta	Ótima	II	31,46	0,840	VI	7,26	0,200	0	0	0,000	0	0	0,000	38,720	0,720
7	Oferta	Muito Boa	II	24,2	0,798	VI	6,05	0,190	0	0	0,000	0	0	0,000	30,250	0,676
8	Oferta	Muito Boa	II	38,72	0,798	VI	9,68	0,190	0	0	0,000	0	0	0,000	48,400	0,676
9	Oferta	Ótima	II	47,19	0,840	VI	10,89	0,200	0	0	0,000	0	0	0,000	58,080	0,720
10	Oferta	Ótima	II	70,18	0,840	VI	19,36	0,200	0	0	0,000	0	0	0,000	89,540	0,702
11	Oferta	Ótima	II	56,87	0,840	VI	3,63	0,200	0	0	0,000	0	0	0,000	60,500	0,802
12	Oferta	Ótima	II	101,64	0,840	III	26,12	0,680	VI	31,944	0,200	0	0	0,000	159,704	0,686
13	Oferta	Muito Boa	II	9,9704	0,798	0	0	0,000	0	0	0,000	0	0	0,000	9,970	0,798
14	Oferta	Ótima	II	77,2	0,840	0	0	0,000	0	0	0,000	0	0	0,000	77,200	0,840

Quadro 11: Quadro resumo de atribuição das notas agronômicas NA aos elementos amostrais.

10.2 Homogeneização da amostra

HOMOGENEIZAÇÃO DO CONJUNTO AMOSTRAL DE DADOS

Elemento	Tipo	Situação	Área Total	NA	$F_{elasticidade}$	VTI	Benfeitorias	VTN/ha	$VTN_{indexado}$
1	Oferta	Ótima	242,000	0,712	10%	23.643.271,83	3.228.376,48	74.589,12	104.760,01
2	Oferta	Ótima	171,820	0,678	10%	11.616.069,99	2.567.841,65	45.900,49	67.725,15
3	Realizado	Ótima	24,200	0,776	0%	1.148.228,53	346.037,86	33.148,37	42.716,98
4	Realizado	Ótima	24,200	0,776	0%	1.307.560,06	366.104,67	38.903,12	50.132,88
5	Oferta	Ótima	21,054	0,789	10%	1.228.330,76	308.981,90	37.832,04	47.979,41
6	Oferta	Ótima	38,720	0,720	10%	1.849.896,20	223.583,48	37.224,25	51.700,35
7	Oferta	Muito Boa	30,250	0,676	10%	1.605.787,35	384.706,39	35.057,92	51.830,17
8	Oferta	Muito Boa	48,400	0,676	10%	2.748.350,94	618.773,14	38.321,13	56.654,54
9	Oferta	Ótima	58,080	0,720	10%	4.093.057,88	719.661,24	51.034,62	70.881,42
10	Oferta	Ótima	89,540	0,702	10%	5.905.215,81	1.590.493,13	41.592,60	59.280,67
11	Oferta	Ótima	60,500	0,802	10%	3.382.604,44	818.450,88	36.791,62	45.897,73
12	Oferta	Ótima	159,704	0,686	10%	8.336.193,81	1.381.618,72	38.326,88	55.884,85
13	Oferta	Muito Boa	9,970	0,798	10%	856.125,03	283.290,74	48.866,82	61.236,62
14	Oferta	Ótima	77,200	0,840	10%	5.421.355,91	1.177.662,19	47.947,64	57.080,53

Quadro 12: 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 do Desvio Padrão por apresentar justamente o menor desvio padrão (S)do conjunto amostral saneado, proporcionando maior precisão às análises.

Fernando José Ribeiro Kachan
Av. Fernão Sales, 1021 – Nova Granada - SP Fone: (17) 99771-8917 e-mail: fkachan@hotmail.com www.agroperito.com

AGRO PERITO Kachan | engenheiro agrônomo

SANEAMENTO PELO CRITÉRIO DO DESVIO PADRÃO

DADOS SEMELHANTES	
Elemento	$VTN_{indexado}$
1	R$ 104.760,01
2	R$ 67.725,15
3	R$ 42.716,98
4	R$ 50.132,88
5	R$ 47.979,41
6	R$ 51.700,35
7	R$ 51.830,17
8	R$ 56.654,54
9	R$ 70.881,42
10	R$ 59.280,67
11	R$ 45.897,73
12	R$ 55.884,85
13	R$ 61.236,62
14	R$ 57.080,53
Média	**R$ 58.840,09**
s	**R$ 15.383,47**
n	**14**

Média + ou - o desvpad

SANEAMENTO		
Limite $_{Inferior}$	R$	43.456,62
Limite $_{Superior}$	R$	74.223,56

DADOS SANEADOS	
Elemento	$VTN_{indexado}$
-	-
2	R$ 67.725,15
-	-
4	R$ 50.132,88
5	R$ 47.979,41
6	R$ 51.700,35
7	R$ 51.830,17
8	R$ 56.654,54
9	R$ 70.881,42
10	R$ 59.280,67
11	R$ 45.897,73
12	R$ 55.884,85
13	R$ 61.236,62
14	R$ 57.080,53
Média $_{saneada}$	**R$ 56.357,03**
s $_{saneado}$	**R$ 7.591,17**
$n_{saneado}$	**12**

Quadro 13: Saneamento amostral pelo Método do Desvio Padrão

O saneamento amostral pelo método Desvio Padrão avaliou o VBU (Valor Básico Unitário) de um hectare com localização ótima e Classe de Uso do Solo Classe I. No quadro abaixo o resumo do saneamento amostral realizado por todos os métodos.

Resumo dos critérios de saneamento			
CRITÉRIO	**$n_{saneado}$**	**Média** saneada R$/ha	**s** saneado
Média	13	55.307,79	8.193,61
Desvio-padrão	12	56.357,03	7.591,17
Chauvenet	13	55.307,79	8.193,61
Arley	13	55.307,79	8.193,61
Critério de saneamento utilizado			
Desvio-padrão	**12**	**56.357,03**	**7.591,17**

Quadro 14: Quadro resumo dos critérios de saneamento amostral, média saneada em R$/hectare.

Fernando José Ribeiro Kachan
Av. Fernão Sales, 1021 – Nova Granada - SP Fone: (17) 99771-8917 e-mail: fkachan@hotmail.com www.agroperito.com

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. Apresenta-se no quadro abaixo o intervalo de confiança da avaliação da terra nua, expresso em R$/ha, com amplitude do intervalo de confiança.

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

INTERVALO DE CONFIANÇA	
IC Inferior	R$ 53.376,75
IC Superior	R$ 59.337,30

Quadro 15:Intervalo de confiança R$/ha.

Amplitude do Intervalo de confiança	10,54%
Grau de Precisão (<30%)	**III**

Quadro 16: Amplitude do intervalo de confiança.

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

Fernando José Ribeiro Kachan
Av. Fernão Sales, 1021 – Nova Granada - SP Fone: (17) 99771-8917 e-mail: fkachan@hotmail.com www.agroperito.com

regressão e que os ajustes sejam justificados (NBR_14653-3 ABNT, 2019).

Esta avaliação prescindiu da utilização do campo de arbítrio.

CAMPO DE ARBITRIO	(+/- 15% da tendência central)
CA Inferior	R$ 47.903,47
CA Superior	R$ 83.408,40

Quadro 17

10.6 Grau de Precisão

De acordo com critério estabelecido pela Norma Brasileia 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 de 9,48%, 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

Fernando José Ribeiro Kachan
Av. Fernão Sales, 1021 – Nova Granada - SP Fone: (17) 99771-8917 e-mail: fkachan@hotmail.com www.agroperito.com

O presente trabalho segundo a Norma Brasileia 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 2026.

O período de coleta de informações está compreendido entre 01/10/2025 a 20/01/2026

A análise do mercado de terras mostra a sua valorização em 2024 e os resultados apresentados neste Laudo refletem tal condição.

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:

Fernando José Ribeiro Kachan
Av. Fernão Sales, 1021 – Nova Granada - SP Fone: (17) 99771-8917 e-mail: fkachan@hotmail.com www.agroperito.com

CLASSE DE USO	APTIDÃO AGRÍCOLA	VTN R$/HA
CLASSE I	LAVOURA DE BOA APTDIÃO	R$ 47.903,47
CLASSE II	LAVOURA DE APTIDÃO REGULAR	R$ 40.238,92
CLASSE III	LAVOURA DE APTIDÃO RESTRITA	R$ 32.574,36
CLASSE IV	PASTAGEM PLANTADA	R$ 24.909,81
CLASSE V	SILVICULTURA OU PASTAGEM NATURAL	R$ 17.245,25
CLASSE VI	PRESERVAÇÃO DA FAUNA E DA FLORA	R$ 9.580,69

Quadro 18: VTN médio por hectare no município, em cada uma das classes de uso do solo.

14. REFERÊNCIAS

Carvalho, E. F. (2001). *Perícia agronômica: elementos básicos.* Goiânia, GO: Gráfica e Editora Vieira.

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

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/sp/nova-granada/pesquisa/24/76693

IBGE. (2022). *IBGE Cidades*. Fonte: IBGE: https://cidades.ibge.gov.br/brasil/sp/nova-granada/panorama

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 avaliaçõ es aplicada em Prõpriedades Rurais.*

Fernando José Ribeiro Kachan
Av. Fernão Sales, 1021 – Nova Granada - SP Fone: (17) 99771-8917 e-mail: fkachan@hotmail.com www.agroperito.com

NBR 14653-1 ABNT. (2001). *NBR 14653 1 avaliação de bens Parte 1 procedimentos gerais.* Rio de Janeiro: Associação Brasileira de Normas Técnicas.

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_biomas_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 n°. 1877.

Rossi, M. (2017). *Mapa Pedológico do Estado de São Paulo Revisado e Ampliado.* São Paulo: Instituto Florestal. Acesso em 11 de 12 de 2024, disponível em https://www.infraestruturameioambiente.sp.gov.br/institutoflorestal/2017/09/mapa-pedologico-do-estado-de-sao-paulo-revisado-e-ampliado/

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

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

Fernando José Ribeiro Kachan
Av. Fernão Sales, 1021 – Nova Granada - SP Fone: (17) 99771-8917 e-mail: fkachan@hotmail.com www.agroperito.com

AGRO PERITO Kachan | engenheiro agrônomo

Nova Granada, 22 de janeiro de 2026.

gov.br Documento assinado digitalmente
FERNANDO JOSE RIBEIRO KACHAN
Data: 22/01/2026 11:34:46-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Fernando José Ribeiro Kachan
Engenheiro Agrônomo
CREA SP 0601565454
RNP 2605079775

Prefeitura Municipal de Nova Granada

Fernando José Ribeiro Kachan
Av. Fernão Sales, 1021 – Nova Granada - SP Fone: (17) 99771-8917 e-mail: fkachan@hotmail.com www.agroperito.com

AGRO PERITO Kachan | engenheiro agrônomo

ANEXO 1

Fernando José Ribeiro Kachan – ME CNPJ 24.180.941/0001-12
Rua Jacinto Ruiz Garcia, 1067 – Nova Granada - SP Fone: (17) 99771-8917 e-mail: fkachan@hotmail.com
www.agroperito.com

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A

Página 1/2

Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977
Conselho Regional de Engenharia e Agronomia do Estado de São Paulo

CREA-SP

ART de Obra ou Serviço
2620260118540

1. Responsável Técnico

FERNANDO JOSE RIBEIRO KACHAN
Título Profissional: **Engenheiro Agrônomo**
RNP: **2605079775**
Registro: **0601565454-SP**
Empresa Contratada: **FERNANDO JOSÉ RIBEIRO KACHAN - ME**
Registro: **2039950-SP**

2. Dados do Contrato

Contratante: **Prefeitura Municipal de Nova Granada**
CPF/CNPJ: **24.180.941/0001-12**
Endereço: **Praça da Igreja Matriz São Benedito**
N°: **417**
Complemento:
Bairro: **Centro**
Cidade: **Nova Granada**
UF: **SP**
CEP: **15440-013**
Contrato:
Celebrado em: **06/01/2026**
Vinculada à Art n°:
Valor: R$ **8000,00**
Tipo de Contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Público**
Ação Institucional:

3. Dados da Obra Serviço

Endereço: **Praça da Igreja Matriz São Benedito**
N°: **417**
Complemento:
Bairro: **Centro**
Cidade: **Nova Granada**
UF: **SP**
CEP: **15440-013**
Data de Início: **20/01/2026**
Previsão de Término: **30/04/2026**
Coordenadas Geográficas:
Finalidade: **Cadastral**
Código:

4. Atividade Técnica

			Quantidade	Unidade
Elaboração 1	**Laudo**	**de aptidão agrícola do uso do solo**	**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 Nova Granada, exercício 2026.

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.

Resolução nº 1.025/2009 - Anexo I - Modelo A

Página 2/2

7. Entidade de Classe

Nenhuma

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

_____ ____ **de** _____ **de** _____

Local **data**

FERNANDO JOSE RIBEIRO KACHAN - CPF: 077.866.188-13

Prefeitura Municipal de Nova Granada - CPF/CNPJ: 24.180.941/0001-12

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

CREA-SP

Valor ART R$ **108,39** Registrada em: **22/01/2026** Valor Pago R$ **108,39** Nosso Numero: **2620260118540** Versão do sistema

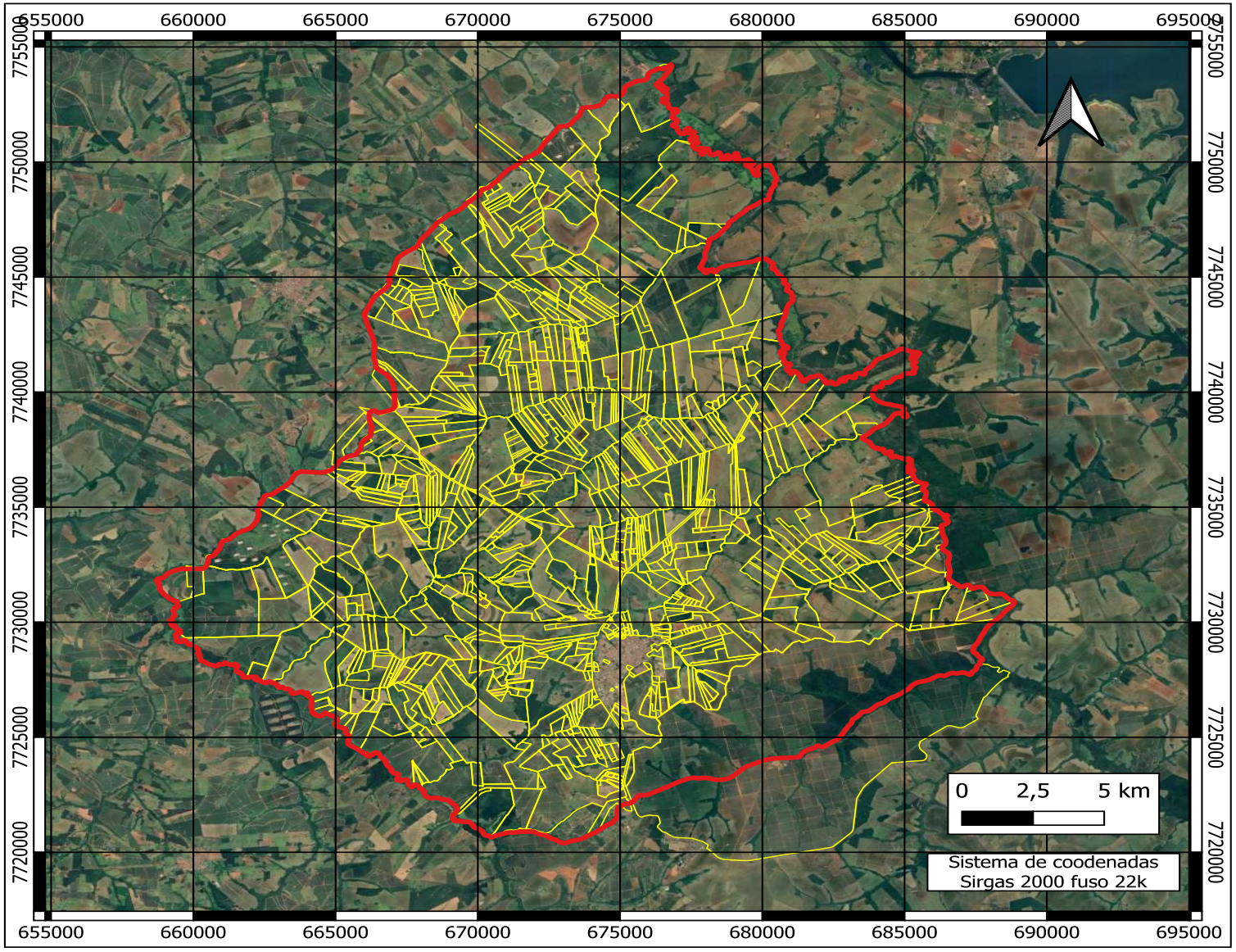
Impresso em: 22/01/2026 09:11:34

Autenticação de ART
2620260118540

AGRO PERITO Kachan | engenheiro agrônomo

ANEXO 2

Fernando José Ribeiro Kachan – ME CNPJ 24.180.941/0001-12
Rua Jacinto Ruiz Garcia, 1067 – Nova Granada - SP Fone: (17) 99771-8917 e-mail: fkachan@hotmail.com
www.agroperito.com



IMÓVEIS NOVA GRANADA - SP CADASTRADOS NO SICAR - SP

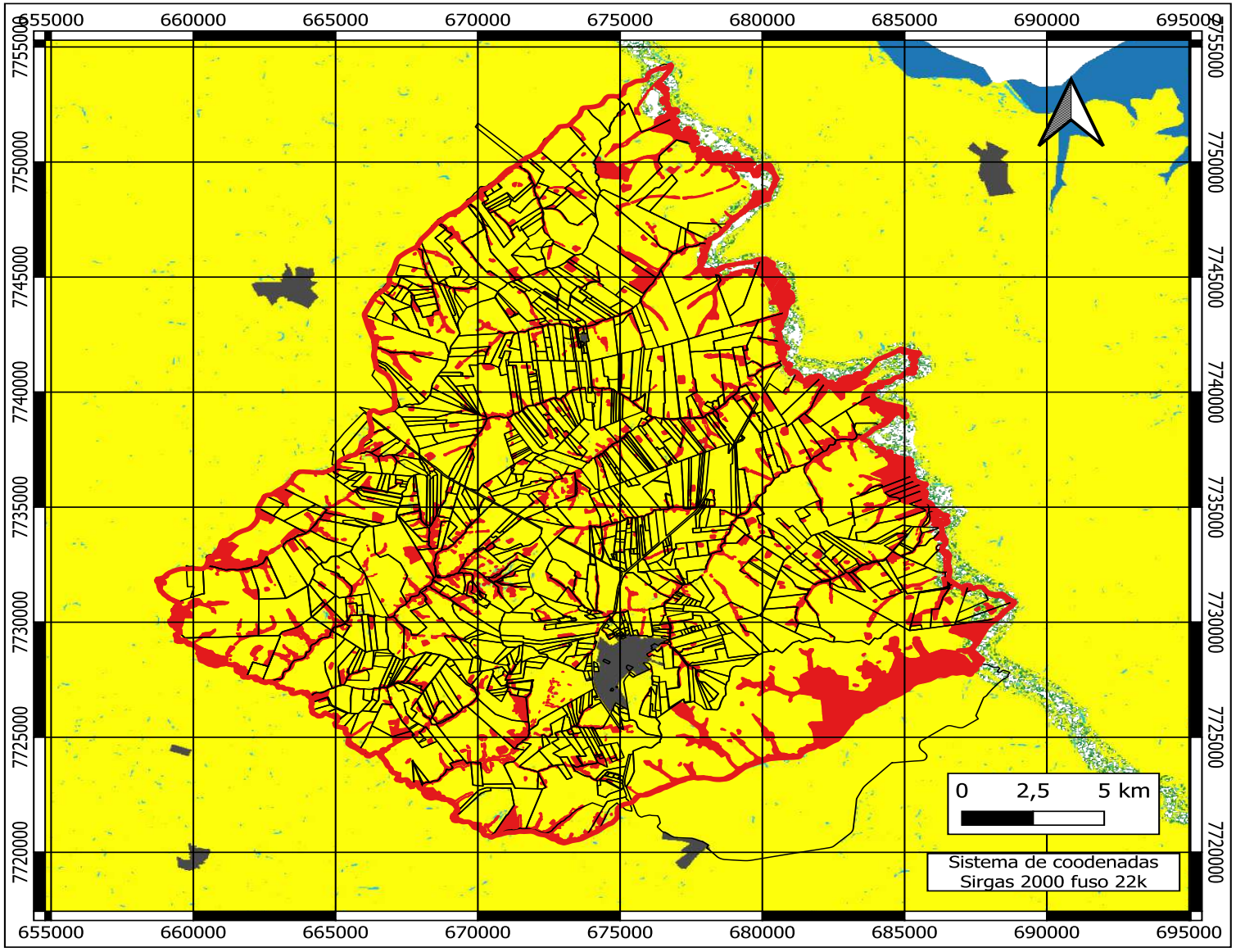
Legenda

- Nova Granada
- Imóveis rurais - SICAR - SP

Google Satellite

Elaborado por:
Fernando José Ribeiro Kachan
Engenheiro Agrônomo
CREA 0601565454 - SP

AGRO PERITO



CLASSES DE CAPACIDADE DE USO POTENCIAL NOVA GRANADA - SP

Legenda

- Nova Granada
- Imóveis cadastrados no SICAR - SP

Capacidade de Uso Potencial
Fonte: CATI (adaptado)

- Classe 1
- Classe 2
- Classe 3
- Classe 4
- Classe 5
- Classe 6
- Hidrografia
- Nao_classificado
- Area_urbanizada

Elaborado por:
Fernando José Ribeiro Kachan
Engenheiro Agrônomo
CREA 0601565454 - SP

AGRO PERITO

AGRO PERITO Kachan | engenheiro agrônomo

ANEXO 3

ELEMENTO 1						R$	3.228.376,48
BENFEITORIAS REPRODUTIVAS						R$	2.676.289,09
			Área (ha)	$ unitário	Estado	Valor	
Cana-de-açúcar			181,50	R$ 14.429,61	2 ciclo	R$	2.618.973,89
Laranja				R$ 50.000,00	9 anos	R$	-
Pastagens			12,1	R$ 4.736,79	Regular	R$	57.315,20
Seringueira				R$ 22.000,00	10 anos	R$	-
				R$ 0,00	0	R$	-
				R$ 0,00	0	R$	-
				R$ 0,00	0	R$	-
				R$ 0,00	0	R$	-
				R$ 0,00	0	R$	-
				R$ 0,00	0	R$	-
BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS						R$	552.087,39
			Dimensão	$ unitário	Foc	Valor	
Casa			150	R$ 2.201,73	0,6592	R$	217.707,55
Galpão				R$ 1.071,83	0,6592	R$	-
Cobertura				R$ 515,67	0,6592	R$	-
Barramentos				R$ 533,86	0,6592	R$	-
Cercas (m linear)			8556	R$ 17,81	0,6592	R$	100.437,08
Poço e caixa d'água			1	R$ 40.000,00	0,6592	R$	26.368,00
Curral de Tábuas (m linear)			150	R$ 443,81	0,6592	R$	43.883,62
Casa de empregado			100	R$ 1.883,18	0,6592	R$	124.139,13
Energia Elétrica			1	R$ 60.000,00	0,6592	R$	39.552,00
Terraplanagem				R$ 10.000,00	1	R$	-
0				R$ -	0	R$	-
0				R$ -	0	R$	-
0				R$ -	0	R$	-
0				R$ -	0	R$	-
0				R$ -	0	R$	-
Área total	242,00	**hectares**	242,0	**NEGÓCIO**	**Situação**	**Data**	**km**
R$/ha	R$ 123.966,94	**Valor total**	R$ 30.000.000,00	Oferta	Ótima	01/10/2025	
Fonte consultada			**Telefone**	**Município/Bairro**			
https://sp.olx.com.br/regiao-de-sao-jose-do-rio-preto/terrenos/fazenda-a-venda-2420000-m-por-r-30-000-000-00-centro-nova-granada-sp-1441390133?lis=listing_1100			Imobiliária Oliva (17) 3202-4000	Nova Granda - SP			

Gleba 1		Gleba 2		Gleba 3		Gleba 4	
Classe	**Área**	**Classe**	**Área**	**Classe**	**Área**	**Classe**	**Área**
II	193,60	VI	48,40				

ELEMENTO 2						R$	2.567.841,65
BENFEITORIAS REPRODUTIVAS						R$	1.850.741,55
			Área (ha)	$ unitário	Estado	Valor	
Cana-de-açúcar			128,26	R$ 14.429,61	2 ciclo	R$	1.850.741,55
Laranja				R$ 40.000,00	9 anos	R$	-
Pastagens				R$ 4.736,79	Regular	R$	-
Seringueira				R$ 22.000,00	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$	717.100,10
			Dimensão	$ unitário	Foc	Valor	
Casa			200	R$ 2.201,73	0,6592	R$	290.276,74
Galpão			150	R$ 1.071,83	0,6592	R$	105.982,33
Cobertura				R$ 515,67	0,6592	R$	-
Barramentos				R$ 533,86	0,6592	R$	-
Cercas (m linear)			8649	R$ 17,81	0,6592	R$	101.526,14
Poço e caixa d'água			1	R$ 40.000,00	0,6592	R$	26.368,00
Curral de Tábuas (m linear)			100	R$ 443,81	0,6592	R$	29.255,75
Casa de empregado			100	R$ 1.883,18	0,6592	R$	124.139,13
Energia Elétrica			1	R$ 60.000,00	0,6592	R$	39.552,00
Terraplanagem				R$ 10.000,00	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$	-
Área total	171,82	**hectares**	171,8	**NEGÓCIO**	**Situação**	**Data**	**km**
R$/ha	R$ 93.120,71	**Valor total**	R$ 16.000.000,00	Oferta	Ótima	04/10/2025	
Fonte consultada			**Telefone**	**Município/Bairro**			

https://www.imovelweb.com.br/propriedades/fazenda-a-venda-em-nova-granada-sp-zona-rural:-1-2996995997.html?n_src=Listado&n_exp=personalized_sorting-original-NA&n_pg=1&n_pos=4	Waldemar CRECI: 38793	Nova Granada - SP

Gleba 1		Gleba 2		Gleba 3		Gleba 4	
Classe	**Área**	**Classe**	**Área**	**Classe**	**Área**	**Classe**	**Área**
II	128,26	VI	43,56				

ELEMENTO 3				**R$**	**346.037,86**
BENFEITORIAS REPRODUTIVAS				R$	314.276,87
	Área (ha)	$ unitário	Estado	Valor	
Cana-de-açúcar	21,78	R$ 14.429,61	2 ciclo	R$	314.276,87
Laranja		R$ 40.000,00	9 anos	R$	-
Pastagens		R$ 4.736,79	Regular	R$	-
Seringueira		R$ 22.000,00	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$	31.760,99
	Dimensão	$ unitário	Foc	Valor	
Casa		R$ 2.201,73	0,6592	R$	-
Galpão		R$ 1.071,83	0,6592	R$	-
Cobertura		R$ 515,67	0,6592	R$	-
Barramentos		R$ 533,86	0,6592	R$	-
Cercas (m linear)	2706	R$ 17,81	0,6592	R$	31.760,99
Poço e caixa d'água		R$ 40.000,00	0,6592	R$	-
Curral de Tábuas (m linear)		R$ 443,81	0,6592	R$	-
Casa de empregado		R$ 1.883,18	0,6592	R$	-
Energia Elétrica		R$ 60.000,00	0,6592	R$	-
Terraplanagem		R$ 10.000,00	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	24,2	**hectares**	24,2	**NEGÓCIO**	**Situação**	**Data**	**km**
R$/ha	R$ 70.247,93	**Valor total**	1.700.000,00	Realizado	Ótima	01/11/2025	

Fonte consultada	**Telefone**	**Município/Bairro**
Belmiro Bilhegas	17 99612-4060	Nova Granada, Onda Branca.

Gleba 1		Gleba 2		Gleba 3		Gleba 4	
Classe	**Área**	**Classe**	**Área**	**Classe**	**Área**	**Classe**	**Área**
II	21,78	VI	2,42				

ELEMENTO 4				**R$**	**366.104,67**
BENFEITORIAS REPRODUTIVAS				R$	314.276,87
	Área (ha)	$ unitário	Estado	Valor	
Cana-de-açúcar	21,78	R$ 14.429,61	2 ciclo	R$	314.276,87
Laranja		R$ 40.000,00	9 anos	R$	-
Pastagens		R$ 4.736,79	Regular	R$	-
Seringueira		R$ 22.000,00	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$	51.827,80
	Dimensão	$ unitário	Foc	Valor	
Casa		R$ 2.201,73	0,6592	R$	-
Galpão		R$ 1.071,83	0,6592	R$	-
Cobertura		R$ 515,67	0,6592	R$	-
Barramentos		R$ 533,86	0,6592	R$	-
Cercas (m linear)	4415	R$ 17,81	0,6592	R$	51.827,80
Poço e caixa d'água		R$ 40.000,00	0,6592	R$	-
Curral de Tábuas (m linear)		R$ 443,81	0,6592	R$	-
Casa de empregado		R$ 1.883,18	0,6592	R$	-
Energia Elétrica		R$ 60.000,00	0,6592	R$	-
Terraplanagem		R$ 10.000,00	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$	-
Área total	24,2	**hectares**	24,2	**NEGÓCIO**	**Situação**	**Data**	**km**
R$/ha	R$ 78.512,40	**Valor total**	R$ 1.900.000,00	Realizado	Ótima	01/11/2025	
Fonte consultada			**Telefone**	**Município/Bairro**			
Belmiro Bilhegas			17 99612-4060	Palestina - SP, Duplo Céu			

Gleba 1		Gleba 2		Gleba 3		Gleba 4	
Classe	**Área**	**Classe**	**Área**	**Classe**	**Área**	**Classe**	**Área**
II	21,78	VI	2,42				

ELEMENTO 5				**R$**	**308.981,90**
BENFEITORIAS REPRODUTIVAS				R$	279.357,21
	Área (ha)	$ unitário	Estado	Valor	
Cana-de-açúcar	19,36	R$ 14.429,61	2 ciclo	R$	279.357,21
Laranja		R$ 40.000,00	9 anos	R$	-
Pastagens		R$ 4.736,79	Regular	R$	-
Seringueira		R$ 22.000,00	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$	29.624,68
	Dimensão	$ unitário	Foc	Valor	
Casa		R$ 2.201,73	0,6592	R$	-
Galpão		R$ 1.071,83	0,6592	R$	-
Cobertura		R$ 515,67	0,6592	R$	-
Barramentos		R$ 533,86	0,6592	R$	-
Cercas (m linear)	2524	R$ 17,81	0,6592	R$	29.624,68
Poço e caixa d'água		R$ 40.000,00	0,6592	R$	-
Curral de Tábuas (m linear)		R$ 443,81	0,6592	R$	-
Casa de empregado		R$ 1.883,18	0,6592	R$	-
Energia Elétrica		R$ 60.000,00	0,6592	R$	-
Terraplanagem		R$ 10.000,00	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$	-

Área total	21,054	**hectares**	21,1	**NEGÓCIO**	**Situação**	**Data**	**KM**
R$/ha	R$ 82.644,63	**Valor total**	R$ 1.740.000,00	Oferta	Ótima	20/01/2026	
Fonte consultada			**Telefone**	**Município/Bairro**			
Belmiro Bilhegas			17 99612-4060	Palestina - SP, Ibiporanga			

Gleba 1		Gleba 2		Gleba 3		Gleba 4	
Classe	**Área**	**Classe**	**Área**	**Classe**	**Área**	**Classe**	**Área**
II	19,36	VI	1,694				

ELEMENTO 6				**R$**	**223.583,48**
BENFEITORIAS REPRODUTIVAS				R$	183.408,65
	Área (ha)	$ unitário	Estado	Valor	
Cana-de-açúcar		R$ 14.429,61	2 ciclo	R$	-
Laranja		R$ 40.000,00	9 anos	R$	-
Pastagens	38,72	R$ 4.736,79	Regular	R$	183.408,65
Seringueira		R$ 22.000,00	12 anos	R$	-
0		R$ 0,00	0	R$	-
0		R$ 0,00	0	R$	-
0		R$ 0,00	0	R$	-
0		R$ 0,00	0	R$	-
0		R$ 0,00	0	R$	-
0		R$ 0,00	0	R$	-
BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS				R$	40.174,83
	Dimensão	$ unitário	Foc	Valor	
Casa		R$ 2.201,73	0,6592	R$	-
Galpão		R$ 1.071,83	0,6592	R$	-
Cobertura		R$ 515,67	0,6592	R$	-
Barramentos		R$ 533,86	0,6592	R$	-
Cercas (m linear)	3422	R$ 17,81	0,6592	R$	40.174,83
Poço e caixa d'água		R$ 40.000,00	0,6592	R$	-
Curral de Tábuas (m linear)		R$ 443,81	0,6592	R$	-
Casa de empregado		R$ 1.883,18	0,6592	R$	-
Energia Elétrica		R$ 60.000,00	0,6592	R$	-

Terraplanagem				R$ 10.000,00	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$	-
Área total	38,72	**hectares**	38,7	**NEGÓCIO**	**Situação**	**Data**	**km**
R$/ha	R$ 59.659,09	**Valor total**	R$ 2.310.000,00	Oferta	Ótima	20/01/2026	
Fonte consultada			**Telefone**	**Município/Bairro**			
Belmiro Bilhegas			17 99612-4060	Palestina - SP, Duplo Céu			

Gleba 1		Gleba 2		Gleba 3		Gleba 4	
Classe	**Área**	**Classe**	**Área**	**Classe**	**Área**	**Classe**	**Área**
II	31,46	VI	7,26				

ELEMENTO 7				**R$**	**384.706,39**
BENFEITORIAS REPRODUTIVAS				R$	349.196,52
	Área (ha)	$ unitário	Estado	Valor	
Cana-de-açúcar	24,2	R$ 14.429,61	2 ciclo	R$	349.196,52
Laranja		R$ 40.000,00	9 anos	R$	-
Pastagens		R$ 4.736,79	Regular	R$	-
Seringueira		R$ 22.000,00	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$	35.509,87
	Dimensão	$ unitário	Foc	Valor	
Casa		R$ 2.201,73	0,6592	R$	-
Galpão		R$ 1.071,83	0,6592	R$	-
Cobertura		R$ 515,67	0,6592	R$	-
Barramentos		R$ 533,86	0,6592	R$	-
Cercas (m linear)	3025	R$ 17,81	0,6592	R$	35.509,87
Poço e caixa d'água		R$ 40.000,00	0,6592	R$	-
Curral de Tábuas (m linear)		R$ 443,81	0,6592	R$	-
Casa de empregado		R$ 1.883,18	0,6592	R$	-
Energia Elétrica		R$ 60.000,00	0,6592	R$	-
Terraplanagem		R$ 10.000,00	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$	-
Área total	30,25 **hectares**	30,3	**NEGÓCIO**	**Situação**	**Data**	**km**	
R$/ha	R$ 74.380,17 **Valor total**	2.250.000,00	Oferta	Muito Boa	20/01/2026		
Fonte consultada		**Telefone**	**Município/Bairro**				
Belmiro Bilhegas		17 99612-4060	Palestina - SP, sentido Duplo Céu				

Gleba 1		Gleba 2		Gleba 3		Gleba 4	
Classe	**Área**	**Classe**	**Área**	**Classe**	**Área**	**Classe**	**Área**
II	24,2	VI	6,05				

ELEMENTO 8				**R$**	**618.773,14**
BENFEITORIAS REPRODUTIVAS				R$	558.714,43
	Área (ha)	$ unitário	Estado	Valor	
Cana-de-açúcar	38,72	R$ 14.429,61	2 ciclo	R$	558.714,43
Laranja		R$ 40.000,00	9 anos	R$	-
Pastagens		R$ 4.736,79	Regular	R$	-
Seringueira		R$ 22.000,00	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$	60.058,72
	Dimensão	$ unitário	Foc	Valor	
Casa		R$ 2.201,73	0,6592	R$	-
Galpão		R$ 1.071,83	0,6592	R$	-
Cobertura		R$ 515,67	0,6592	R$	-
Barramentos		R$ 533,86	0,6592	R$	-

Cercas (m linear)			5116	R$ 17,81	0,6592	R$	60.058,72
Poço e caixa d'água				R$ 40.000,00	0,6592	R$	-
Curral de Tábuas (m linear)				R$ 443,81	0,6592	R$	-
Casa de empregado				R$ 1.883,18	0,6592	R$	-
Energia Elétrica				R$ 60.000,00	0,6592	R$	-
Terraplanagem				R$ 10.000,00	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	48,4	**hectares**	48,4	**NEGÓCIO**	**Situação**	**Data**	**km**
R$/ha	R$ 78.512,40	**Valor total**	3.800.000,00	Oferta	Muito Boa	20/01/2026	
Fonte consultada			**Telefone**	**Município/Bairro**			
Belmiro Bilhegas			17 99612-4060	Nova Granda - SP, próximo ao trevo do Distrito Industrial, na estrada beirando a usina de energia.			

Gleba 1		Gleba 2		Gleba 3		Gleba 4	
Classe	**Área**	**Classe**	**Área**	**Classe**	**Área**	**Classe**	**Área**
II	38,72	VI	9,68				

ELEMENTO 9				**R$**	**719.661,24**
BENFEITORIAS REPRODUTIVAS				R$	670.457,32
	Área (ha)	$ unitário	Estado	Valor	
Cana-de-açúcar	46,464	R$ 14.429,61	2 ciclo	R$	670.457,32
Laranja		R$ 40.000,00	9 anos	R$	-
Pastagens		R$ 4.736,79	Regular	R$	-
Seringueira		R$ 22.000,00	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$	49.203,92
	Dimensão	$ unitário	Foc	Valor	
Casa		R$ 2.201,73	0,6592	R$	-
Galpão		R$ 1.071,83	0,6592	R$	-
Cobertura		R$ 515,67	0,6592	R$	-
Barramentos		R$ 533,86	0,6592	R$	-
Cercas (m linear)	4192	R$ 17,81	0,6592	R$	49.203,92
Poço e caixa d'água		R$ 40.000,00	0,6592	R$	-
Curral de Tábuas (m linear)		R$ 443,81	0,6592	R$	-
Casa de empregado		R$ 1.883,18	0,6592	R$	-
Energia Elétrica		R$ 60.000,00	0,6592	R$	-
Terraplanagem		R$ 10.000,00	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$	-
Área total	58,08 **hectares**	58,1	**NEGÓCIO**	**Situação**	**Data**	**Data**	
R$/ha	R$ 92.975,21 **Valor total**	5.400.000,00	Oferta	Ótima	21/01/2026		
Fonte consultada		**Telefone**	**Município/Bairro**				
https://www.cairesengimob.com.br/imovel/fazenda-nova-granada-24-alqueires-paulista/FA0088-CIMB		Caires Negócios Imobiliários (18) 99791-0800	Nova Granada - SP				

Gleba 1		Gleba 2		Gleba 3		Gleba 4	
Classe	**Área**	**Classe**	**Área**	**Classe**	**Área**	**Classe**	**Área**
II	47,19	VI	10,89				

ELEMENTO 10				**R$**	**1.590.493,13**
BENFEITORIAS REPRODUTIVAS				R$	918.843,46
	Área (ha)	$ unitário	Estado	Valor	
Cana-de-açúcar	60,50	R$ 14.429,61	2 ciclo	R$	872.991,30
Laranja		R$ 50.000,00	9 anos	R$	-
Pastagens	9,68	R$ 4.736,79	Regular	R$	45.852,16
Seringueira		R$ 22.000,00	12 anos	R$	-
		R$ 0,00	0	R$	-
		R$ 0,00	0	R$	-
		R$ 0,00	0	R$	-
		R$ 0,00	0	R$	-
		R$ 0,00	0	R$	-
		R$ 0,00	0	R$	-
BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS				R$	671.649,68
	Dimensão	$ unitário	Foc	Valor	
Casa	150	R$ 2.201,73	0,6592	R$	217.707,55

Galpão			200	R$ 1.071,83	0,6592	R$	141.309,78
Cobertura				R$ 515,67	0,6592	R$	-
Barramentos			50	R$ 533,86	0,6592	R$	17.596,10
Cercas (m linear)			5204	R$ 17,81	0,6592	R$	61.093,49
Poço e caixa d'água			1	R$ 40.000,00	0,6592	R$	26.368,00
Curral de Tábuas (m linear)			150	R$ 443,81	0,6592	R$	43.883,62
Casa de empregado			100	R$ 1.883,18	0,6592	R$	124.139,13
Energia Elétrica			1	R$ 60.000,00	0,6592	R$	39.552,00
Terraplanagem				R$ 10.000,00	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$	-

Área total	89,54	**hectares**	89,5	**NEGÓCIO**	**Situação**	**Data**	**km**
R$/ha	R$ 94.929,64	**Valor total**	R$ 8.500.000,00	Oferta	Ótima	06/01/2026	

Fonte consultada	**Telefone**	**Município/Bairro**
https://sp.olx.com.br/regiao-de-sao-jose-do-rio-preto/terrenos/37-alqueirao-cana-65-ton-1275841134?lis=listing_1100	(17)99644-2141 DIEGO FAZENDAS	37 alqueirão ou 179.08 hectares sendo 25 alqueirão em cana arrendado a 65 Ton para a Bunge até 2030 - 4 alqueirão em pastagens ao redor das benfeitorias - 8 alqueirão de reserva fora - Benfeitorias: Casa boa / Casa de funcionário / Barracão / Curral / Represa grande / Poço e energia - Topografia plana - Canal de vinhaça da usina passa em frente a propriedade - Região de Itapagipe MG - Excelente acesso

Gleba 1		**Gleba 2**		**Gleba 3**		**Gleba 4**	
Classe	**Área**	**Classe**	**Área**	**Classe**	**Área**	**Classe**	**Área**
II	70,18	VI	19,36				

ELEMENTO 11				**R$**	**818.450,88**
BENFEITORIAS REPRODUTIVAS				R$	768.232,34
	Área (ha)	$ unitário	Estado	Valor	
Cana-de-açúcar	53,24	R$ 14.429,61	2 ciclo	R$	768.232,34
Laranja		R$ 40.000,00	9 anos	R$	-
Pastagens		R$ 4.736,79	Regular	R$	-
Seringueira		R$ 22.000,00	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$	50.218,54
	Dimensão	$ unitário	Foc	Valor	
Casa		R$ 2.201,73	0,6592	R$	-
Galpão		R$ 1.071,83	0,6592	R$	-
Cobertura		R$ 515,67	0,6592	R$	-
Barramentos		R$ 533,86	0,6592	R$	-
Cercas (m linear)	4278	R$ 17,81	0,6592	R$	50.218,54
Poço e caixa d'água		R$ 40.000,00	0,6592	R$	-
Curral de Tábuas (m linear)		R$ 443,81	0,6592	R$	-
Casa de empregado		R$ 1.883,18	0,6592	R$	-
Energia Elétrica		R$ 60.000,00	0,6592	R$	-
Terraplanagem		R$ 10.000,00	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$	-

Área total	60,5	**hectares**	60,5	**NEGÓCIO**	**Situação**	**Data**	**km**
R$/ha	R$ 78.512,40	**Valor total**	R$ 4.750.000,00	Oferta	Ótima	06/01/2026	

Fonte consultada	**Telefone**	**Município/Bairro**
https://sp.olx.com.br/regiao-de-sao-jose-do-rio-preto/terrenos/25-alqueires-22-em-cana-1448694981?rec=a&lis=vi_web%7C1100%7Cwho_saw_also_saw%7C0	(17)99644-2141 DIEGO FAZENDAS	Palestina - SP

Gleba 1		**Gleba 2**		**Gleba 3**		**Gleba 4**	
Classe	**Área**	**Classe**	**Área**	**Classe**	**Área**	**Classe**	**Área**
II	56,87	VI	3,63				

ELEMENTO 12				**R$**	**1.381.618,72**
BENFEITORIAS REPRODUTIVAS				R$	1.004.010,93
	Área (ha)	$ unitário	Estado	Valor	
Cana-de-açúcar	41,14	R$ 14.429,61	2 ciclo	R$	593.634,08
Laranja		R$ 40.000,00	9 anos	R$	-
Pastagens	86,636	R$ 4.736,79	Regular	R$	410.376,85
Seringueira		R$ 22.000,00	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$	377.607,79	
	Dimensão		$ unitário	Foc	Valor		
Casa			R$ 2.201,73	0,6592	R$	-	
Galpão			R$ 1.071,83	0,6592	R$	-	
Cobertura			R$ 515,67	0,6592	R$	-	
Barramentos			R$ 533,86	0,6592	R$	-	
Cercas (m linear)	6951		R$ 17,81	0,6592	R$	81.595,47	
Poço e caixa d'água	1		R$ 40.000,00	0,6592	R$	26.368,00	
Curral de Tábuas (m linear)	150		R$ 443,81	0,6592	R$	43.883,62	
Casa de empregado	150		R$ 1.883,18	0,6592	R$	186.208,70	
Energia Elétrica	1		R$ 60.000,00	0,6592	R$	39.552,00	
Terraplanagem			R$ 10.000,00	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$	-	
Área total	159,72	**hectares**	159,7	**NEGÓCIO**	**Situação**	**Data**	**km**
R$/ha	R$ 68.181,82	**Valor total**	R$ 10.890.000,00	Oferta	Ótima	06/01/2026	
Fonte consultada			**Telefone**		**Município/Bairro**		
https://sp.olx.com.br/regiao-de-sao-jose-do-rio-preto/terrenos/66-alqueires-oportunidade-1395704211?rec=a&lis=vi_web%7C1100%7Cwho_saw_also_saw%7C0			(17)99644-2141 DIEGO FAZENDAS		Palestina - SP		

Gleba 1		Gleba 2		Gleba 3		Gleba 4	
Classe	**Área**	**Classe**	**Área**	**Classe**	**Área**	**Classe**	**Área**
II	101,64	III	26,12	VI	31,944		

ELEMENTO 13					R$	283.290,74	
BENFEITORIAS REPRODUTIVAS					R$	40.143,57	
	Área (ha)		$ unitário	Estado	Valor		
Cana-de-açúcar			R$ 14.429,61	2 ciclo	R$	-	
Laranja			R$ 40.000,00	9 anos	R$	-	
Pastagens	8,47484		R$ 4.736,79	Regular	R$	40.143,57	
Seringueira			R$ 22.000,00	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$	243.147,17	
	Dimensão		$ unitário	Foc	Valor		
Casa	100		R$ 2.201,73	0,6592	R$	145.138,37	
Galpão			R$ 1.071,83	0,6592	R$	-	
Cobertura			R$ 515,67	0,6592	R$	-	
Barramentos			R$ 533,86	0,6592	R$	-	
Cercas (m linear)	1737		R$ 17,81	0,6592	R$	20.386,50	
Poço e caixa d'água	1		R$ 40.000,00	0,6592	R$	26.368,00	
Curral de Tábuas (m linear)	40		R$ 443,81	0,6592	R$	11.702,30	
Casa de empregado			R$ 1.883,18	0,6592	R$	-	
Energia Elétrica	1		R$ 60.000,00	0,6592	R$	39.552,00	
Terraplanagem			R$ 10.000,00	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$	-	
Área total	9,9704	**hectares**	10,0	**NEGÓCIO**	**Situação**	**Data**	**km**
R$/ha	R$ 130.385,94	**Valor total**	1.300.000,00	Oferta	Muito Boa	30/09/2025	
Fonte consultada			**Telefone**		**Município/Bairro**		
https://sp.olx.com.br/regiao-de-sao-jose-do-rio-preto/terrenos/sitio-a-venda-no-bairro-zona-rural-palestina-sp-1441163055?lis=listing_1100			Selma Sumaya creci 105.436 (17) 99622-6458		Palestina - SP		

Gleba 1		Gleba 2		Gleba 3		Gleba 4	
Classe	**Área**	**Classe**	**Área**	**Classe**	**Área**	**Classe**	**Área**
II	9,9704						

ELEMENTO 14					R$	1.177.662,19	
BENFEITORIAS REPRODUTIVAS					R$	1.113.965,75	
	Área (ha)		$ unitário	Estado	Valor		
Cana-de-açúcar	77,2		R$ 14.429,61	2 ciclo	R$	1.113.965,75	
Laranja			R$ 40.000,00	9 anos	R$	-	
Pastagens			R$ 4.736,79	Regular	R$	-	
Seringueira			R$ 22.000,00	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$	63.696,43	
		Dimensão	$ unitário	Foc	Valor		
Casa			R$ 2.201,73	0,6592	R$	-	
Galpão			R$ 1.071,83	0,6592	R$	-	
Cobertura			R$ 515,67	0,6592	R$	-	
Barramentos			R$ 533,86	0,6592	R$	-	
Cercas (m linear)		5426	R$ 17,81	0,6592	R$	63.696,43	
Poço e caixa d'água			R$ 40.000,00	0,6592	R$	-	
Curral de Tábuas (m linear)			R$ 443,81	0,6592	R$	-	
Casa de empregado			R$ 1.883,18	0,6592	R$	-	
Energia Elétrica			R$ 60.000,00	0,6592	R$	-	
Terraplanagem			R$ 10.000,00	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$	-	

Área total	97,3324	**hectares**	77,2	**NEGÓCIO**	**Situação**	**Data**	**km**
R$/ha	R$ 76.446,28	**Valor total**	R$ 7.440.700,00	Oferta	Ótima	21/01/2025	

Fonte consultada	**Telefone**	**Município/Bairro**
https://www.imoveishm.com.br/comprar/sp/palestina/zona-rural/fazenda/73823313	Imóveis HM (34) 99992-7740	Palestina - SP

Gleba 1		**Gleba 2**		**Gleba 3**		**Gleba 4**	
Classe	**Área**	**Classe**	**Área**	**Classe**	**Área**	**Classe**	**Área**
II	77,2						