

LAUDO AGRONÔMICO

LEVANTAMENTO TÉCNICO DE AVALIAÇÃO DO VALOR DA TERRA NUA



2021



Tebas Consultoria Ltda
Inovando em Políticas Públicas

RUAV. ERNESTOLAINETTI, N° 429 – CENTRO

CEP: 15.890-000 – UCHOA – SP

SUMÁRIO

1-INTRODUÇÃO.....	4
2 – OBJETIVO	8
3 – METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO	9
4 – CARACTERIZAÇÃO DAS TERRAS DA ZONA RURAL.....	9
4.1 – O MUNICÍPIO	10
4.2 –O CLIMA	10
4.3 – O RELEVO.....	11
4.4 – HIDROGRAFIA	13
4.4.1 – BACIA HIDROGRÁFICA.....	13
4.5 – TIPOS DE SOLOS.....	14
4.5.1–ARENO-ARGILOSO, LATOSSOLOS VERM/AMARELO.....	15
4.6 – CLASSES DE CAPACIDADE DE USO DO SOLO.....	16
4.7 – FLUXOGRAMA PARA A DETERMINAÇÃO DAS CLASSES DE CAPACIDADE DE USO DA TERRA	21
4.8– PLUVIOMETRIA.....	22
4.8.1– TEMPERATURA.....	24
4.9 – MALHA VIÁRIA MUNICIPAL	24
5 –REGIÃO GEOECONÔMICA DA ZONA RURAL DO MUNICÍPIO DE GUAXUPÉ 26	
6 – JUSTIFICATIVA DO LAUDO	31
7 – AVALIAÇÃO DAS TERRAS	31
7.1 – ÍNDICES AGRONÔMICOS NA OBTENÇÃO DO VALOR DAS TERRAS RÚSTICAS.....	33
7.2 – DADOS COLETADOS E HOMOGENEIZADOS (VALORES DE IMÓVEIS RURAIS COMPARATIVOS).....	33
7.3 – SANEAMENTO DOS DADOS AMOSTRAIS.....	34
7.4–VALORES DOS MUNICIPIOS LIMITROFES AO MUNICIPIOS GUAXUPÉ....	36
8 – REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS:.....	42
ANEXO I.....	43
ANEXO II.....	49
REPORTAGEM FOTOGRÁFICA.....	49

LAUDO DE AVALIAÇÃO

VALOR DA TERRA NUA

LEVANTAMENTO DO PREÇO DE TERRAS DA ZONA RURAL DO MUNICÍPIO DE GUAXUPÉ- MG



SOLICITANTE: PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE GUAXUPÉ-MG

LOCAL: ZONA RURAL MUNICÍPIO DE GUAXUPÉ- MG

ÁREA: 28.640 ha

FINALIDADE: **LEVANTAMENTO DE PREÇO DE TERRAS**

DETERMINAÇÃO DE VALOR DE MERCADO COM BASE NAS NORMAS DA ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS (ABNT) NBR 14.653-1 & NBR 14.653-3 & ATENDIMENTO A IN RFB Nº 1877/2019 - ITR

DATABASE : MARÇO/2021

LAUDO AGRONÔMICO DA ZONA RURAL DO MUNICÍPIO DE GUAXUPÉ/MG.

ABRIL/2021.



Foto aérea do município de Guaxupé/SP.

Foto tirada em: 09/04/2021

Latitude: 21° 17' 23''

Longitude: 46° 42' 22''

Horário: 10:48 horas

Altitude: 902m

1-INTRODUÇÃO

O ITR é um tributo federal previsto na Constituição Federal (Inciso VI do artigo 153) e tem dois objetivos: arrecadar recursos para o orçamento da União e estimular o uso eficiente da terra, esse último na medida em que institui alíquotas progressivas de acordo com o grau de utilização produtiva do imóvel. Entretanto, o estudo aponta que o ITR falha nos dois propósitos, pois é irrelevante como instrumento de arrecadação e ineficaz na indução à ocupação produtiva da terra.

Apesar de haver mais de 5 milhões de imóveis rurais no país, a arrecadação do ITR é insignificante no quadro geral, principalmente se comparada ao Imposto Predial Territorial Urbano – IPTU, que é uma fonte importante de recursos para os municípios. Em 2018, o ITR arrecadou apenas R\$ 1,5 bilhão – menos de 0,1% da receita de tributos da União, o que corresponde a um pagamento de cerca de R\$ 3,00 por hectare (ha) dá área total. Só o IPTU da cidade de São Paulo no mesmo ano gerou uma receita de R\$ 9,94 bilhões.

Importante destacar que o agronegócio é um dos setores mais relevantes da economia brasileira, respondendo por 23% do PIB do país em 2017, segundo a Confederação Nacional da Agricultura (CNA). Dados recentes do Ministério da Agricultura mostram que o produto agropecuário brasileiro cresceu mais de quatro vezes entre 1975 e 2016, o que certamente contribuiu para a valorização dos preços da terra que aumentaram 308% entre 2002 e 2013.

O embasamento jurídico para elaboração do laudo agrônômico se encontra na Instrução Normativa RFB nº 1877, de 14 de março de 2019, que dispõe sobre a prestação de informações sobre Valor da Terra Nua à Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil, vejamos o que ela diz:

CAPÍTULO

III

DAS INFORMAÇÕES E DO LEVANTAMENTO DE PREÇO DE TERRAS

Art. 4º As informações a que se refere o art. 1º serão prestadas pelos municípios ou pelo Distrito Federal e servirão de base para o cálculo do valor médio do VTN, por hectare, para cada enquadramento de aptidão agrícola de terras existentes no território do respectivo ente federado, conforme descrito no art. 3º.

Art. 5º As informações referidas no art. 4º serão compostas pelos valores obtidos mediante levantamento técnico realizado por profissional legalmente habilitado, vinculado ao Conselho Federal de Engenharia e Agronomia (Confea) e aos correspondentes Conselhos Regionais de Engenharia e Agronomia (Crea), que se responsabilizará tecnicamente pelo trabalho.

§ 1º Para fins do disposto nesta Instrução Normativa, levantamento técnico de preços de terras é o conjunto de atividades de coleta, seleção e processamento de dados, realizado segundo metodologia científica adotada pela pessoa a que se refere o art. 4º, que deve:

I - refletir o preço de mercado da terra nua apurado no dia 1º de janeiro do ano a que se refere;

II - resultar em valoração massiva e homogênea para a porção territorial das aptidões agrícolas existentes na área territorial do município ou do Distrito Federal, tendo em vista que a finalidade do levantamento é produzir valor médio do VTN; e

III - informar o valor médio do VTN, por hectare, para cada enquadramento de aptidão agrícola existente no território do município ou do DF, conforme descrito no art. 3º.

§ 2º O valor médio do VTN informado para a terra enquadrada na aptidão agrícola "lavoura - aptidão boa" deverá ser maior do que o apurado para a aptidão agrícola "lavoura - aptidão regular", que deverá ser maior do que o apurado para a aptidão agrícola "lavoura - aptidão restrita".

§ 3º Caso o levantamento seja realizado com base em aptidões agrícolas cujas descrições diferirem das indicadas nos incisos I a VI do caput do art. 3º, o responsável pelo trabalho deverá fazer a adequação, mediante justificativa técnica, entre as aptidões levantadas e as indicadas nesta Instrução Normativa.

Art. 6º O responsável pelo levantamento de que trata o art. 5º deverá abster-se de indicar o valor médio do VTN caso:

I - não seja tecnicamente possível fazer a adequação de que trata o § 3º do art. 5º;

II - não tenha sido realizado o levantamento para alguma das aptidões indicadas nos incisos I a VI do caput do art. 3º; ou

III - tenha apurado valor equivalente a zero.

Art. 7º Deverão constar das informações a que se refere o art. 5º:

I - o número de inscrição no Cadastro Nacional de Pessoas Físicas (CPF) e inscrição no Registro Nacional Profissional (RNP) do responsável técnico pelo levantamento;

II - o número da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) registrada na forma preconizada pelo Confea ou pelo Crea;

III - o período da realização da coleta;

IV - a descrição simplificada da metodologia utilizada; e

V - o laudo do levantamento técnico realizado pelo profissional responsável, em arquivo no formato PDF.

Art. 8º Além das informações prestadas pelos municípios e pelo Distrito Federal, poderão também servir de base para o cálculo do valor médio do VTN informações prestadas por pessoas jurídicas e órgãos que realizem levantamento de preços de terras, dentre elas as Secretarias de Agricultura das unidades federadas, Empresas de Assistência Técnica e Extensão Rural do Distrito Federal e dos estados (Emater) e pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (Incra), obtidas nos termos do art. 16 da Lei nº 9.393, de 19 de dezembro de 1996.

CAPÍTULO

IV

DA PRESTAÇÃO DAS INFORMAÇÕES

Art. 9º As informações prestadas pelos municípios e pelo Distrito Federal na forma desta Instrução Normativa serão enviadas eletronicamente, por meio do Portal e-CAC, disponível no sítio da RFB na Internet, no endereço <http://receita.economia.gov.br>, com utilização de certificado digital do ente federado, até o último dia útil do mês de abril de cada ano.

O presente estudo visa determinar os valores de terra nua de acordo com suas aptidões na zona rural do município de GUAXUPÉ/MG.

O município firmou convênio com a Receita Federal do Brasil- RFB, com publicação no Diário Oficial da União do dia 27 de setembro de 2019, desde então é responsável pela fiscalização do ITR municipal.

A municipalização do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural- ITR foi proposta pela Lei nº 11.250/2005 e as condições do ente federativo firmar o convênio com a RFB foi estabelecida pela Instrução Normativa RFB nº 1640/2016, em seu Artigo 10.

Estudos realizados pelo Instituto Escolhas apontam que o ITR tem um grande potencial de contribuir com o esforço fiscal necessário para que o Brasil coloque suas contas em dia, pois sua atualização injetaria até R\$ 16,8 bilhões na economia.

Segue abaixo as tabelas de três Ranking's, a primeira é a arrecadação por reais por Estado, e a segunda é a relação de arrecadação por reais dos municípios do Estado de Minas Gerais e a terceira é relação arrecadação por R\$/hectares dos municípios do Estado de Minas Gerais.

Ranking de Estados por Arrecadação

1.	Mato Grosso do Sul	R\$ 229.690.037,88
2.	São Paulo	R\$ 209.927.064,45
3.	Mato Grosso	R\$ 189.951.531,06
4.	Goiás	R\$ 145.841.267,01
5.	Rio Grande do Sul	R\$ 125.955.486,53
	Minas Gerais	R\$ 111.467.163,23

Ranking de Arrecadação dos municípios do Estado de Minas Gerais

1.	Uberlândia	R\$ 5.171.787,60
2.	Mariana	R\$ 4.324.122,44
3.	Uberaba	R\$ 4.073.913,62
4.	Paracatu	R\$ 3.842.796,96
5.	Prata	R\$ 3.632.155,42
	Guaxupé	R\$ 156.229,36

Ranking da relação R\$/hectare dos municípios do Estado de Minas Gerais

1.	São Joaquim de Bicas	R\$/ha 36,06
2.	Mariana	R\$/ha 36,21
3.	Congonhas	R\$/ha 33,58
4.	Estrela do Sul	R\$/ha 26,10
5.	Ribeirão das Neves	R\$/ha 24,45
	Guaxupé	R\$/ha 5,45

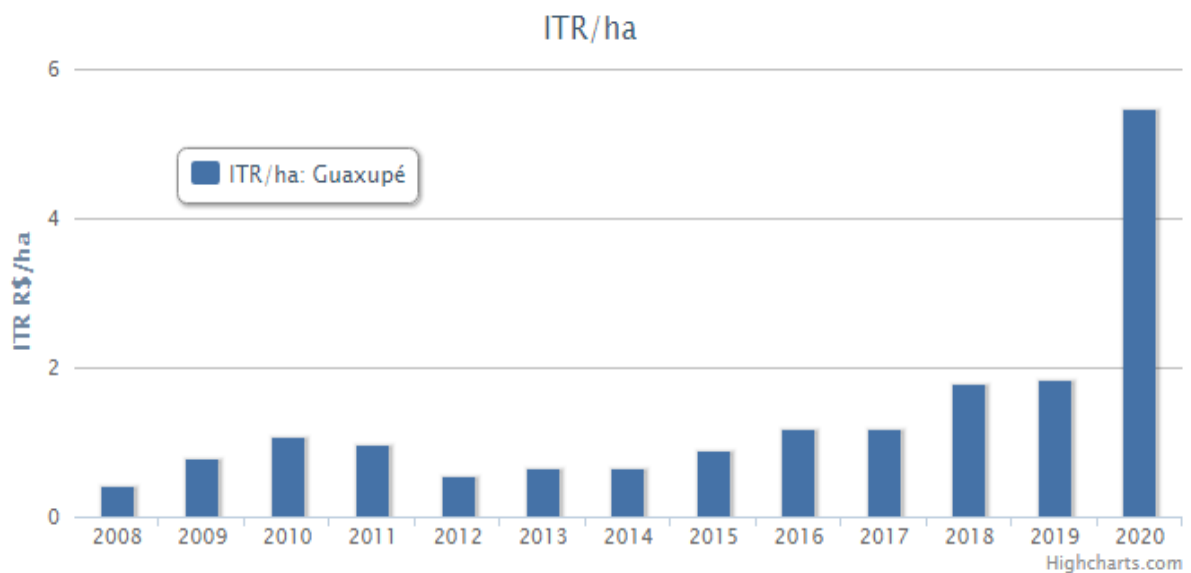
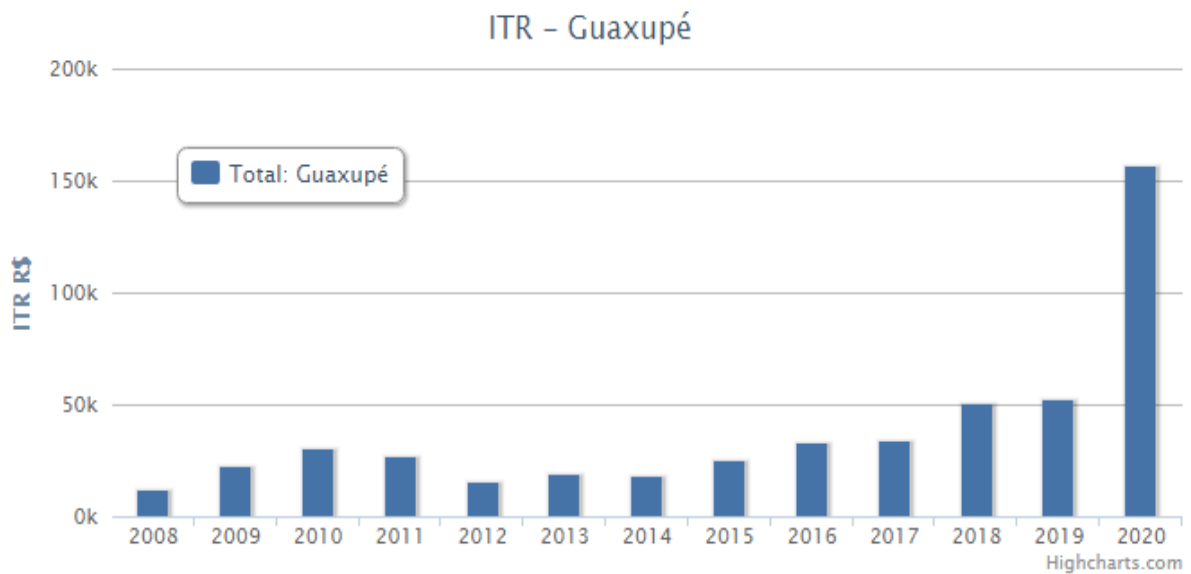
HISTÓRICO DE ARRECADAÇÃO DO ITR- GUAXUPÉ/MG.

ANOS	VALOR R\$	ÁREA HA	TOTAL R\$/HA
------	-----------	---------	--------------

2016	R\$ 33.222,84	28.640	R\$1,16
2017	R\$ 33.519,01	28.640	R\$1,17
2018	R\$ 50.542,90	28.640	R\$1,76
2019	R\$ 52.461,62	28.640	R\$1,83
2020	R\$ 156.229,36	28.640	R\$5,45

Fonte: ITRNet - Secretaria do Tesouro Nacional- CAR

Segundo o portal do ITR o município de GUAXUPÉ/MG, possui uma projeção de arrecadação com ITR na ordem de R\$ 1.090.038,40.



2 – OBJETIVO

Avaliar valor de terra nua (VTN/ha) para fins de apuração do ITR 2021 para o município de GUAXUPÉ, em cumprimento a nova determinação federal estabelecida na instrução normativa RFB nº 1.877, de 14 de março de 2019, que revoga a instrução normativa RFB nº 1.562, de 29 de abril de 2015, que dispõe sobre a prestação de informações do Valor da Terra Nua (VTN), para fins de atualização do Sistema de Preços de Terras (SIPT) da Receita Federal do Brasil (RFB).

De acordo o Art. 3º classifica-se as terras, consideradas suas respectivas condições de manejo, sendo que foram enquadradas segundo as seguintes aptidões agrícolas:

- I - Lavoura - aptidão boa;
- II - Lavoura - aptidão regular;
- III - Lavoura - aptidão restrita;
- IV - Pastagem plantada;
- V - Silvicultura ou pastagem natural.

3 – METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO

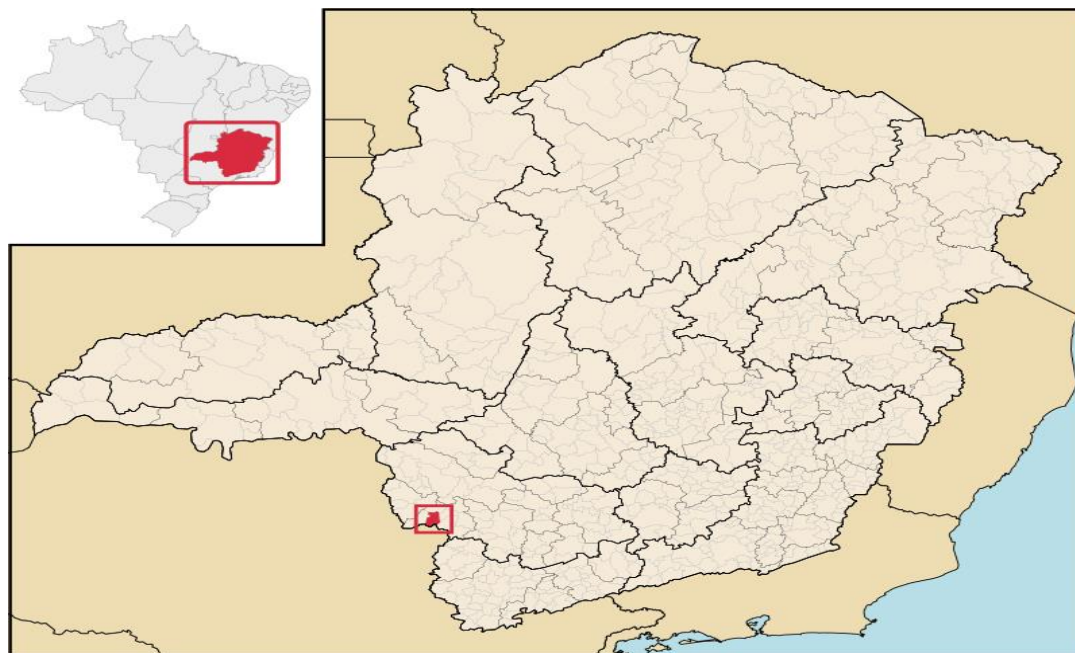
O presente laudo de avaliação se apoia na norma oficial de avaliação de imóveis rurais para o Brasil, NBR 14.653-3:2004, de autoria da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas, além de estar de acordo com a Lei Federal nº 4.504 de 30/11/1994 e o Manual Brasileiro para Levantamento da Capacidade de Uso da Terra (ETA/MA).

O método de avaliação empregado foi o Método Comparativo Direto (*homogeneização de elementos de pesquisa*), aplicando-se o conceito de terra nua, onde as terras são avaliadas em função de sua capacidade de uso, localização e demais fatores pertinentes, porém sem vegetação e benfeitorias, as quais são avaliadas separadamente, porém, envolvendo neste contexto, a coleta de elementos no mercado imobiliário, neste caso, com todos os elementos inseridos na mesma região Geoeconômica do imóvel avaliando, acompanhados das suas descrições físicas e localização.

Tendo em vista o objetivo do presente laudo, não foram incluídas na presente avaliação, as benfeitorias, bem como explorações vegetais ou melhorias de qualquer natureza que integrem o presente imóvel avaliando.

Para obtenção do Valor da Terra nua das terras que compõe a zona rural do município presente imóvel rural, para o ano de 2021, houve a necessidade de avaliação atual de mercado através do método comparativo direto, além de aplicar ao valor atual apurado, os percentuais cabíveis a título de regressão, com base na tabela estatística de valores de terra nua (2016 a 2020) do Emater - MG.

4 – CARACTERIZAÇÃO DAS TERRAS DA ZONA RURAL.



Fonte: Wikipédia.

4.1 – O MUNICÍPIO

Guaxupé é um município da Microrregião de São Sebastião do Paraíso, no estado de Minas Gerais, no Brasil. Possui uma altitude de 825 metros. Sua população em 2020 era de 52.078 habitantes. A área é de 286,4 km² e a densidade demográfica de 172,59 habitantes por quilômetro quadrado. São municípios limítrofes: São Pedro da União (N), Juruáia, Muzambinho (L), Tapiratiba (S) e Guaranésia (O).

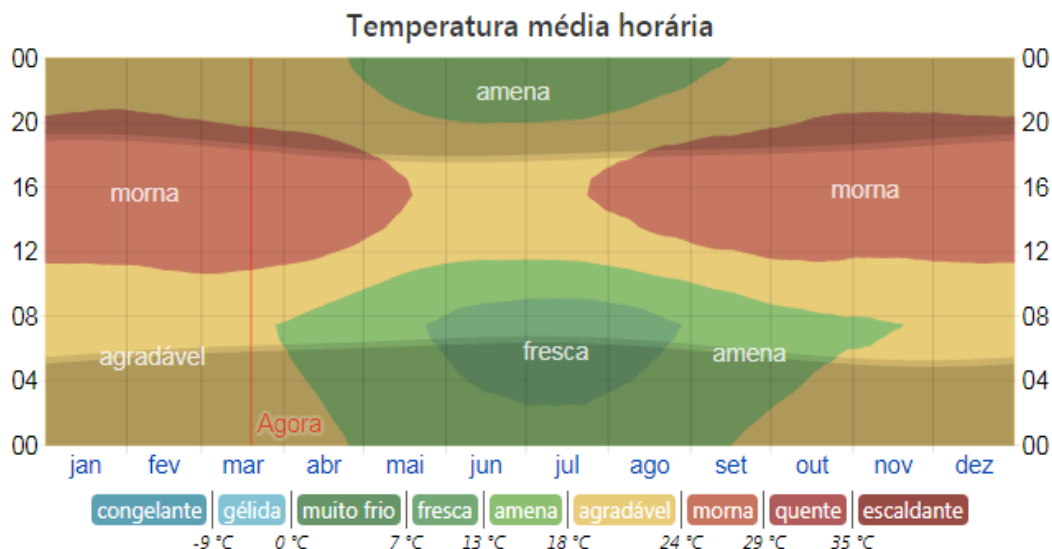
A cidade de GUAXUPÉ está situada a 825 m de altitude, tendo como coordenadas geográficas 21°18'18" latitude Sul e 46°42'46" longitude Oeste. GUAXUPÉ/MG está distante cerca de 478 km de Belo Horizonte.

Sua população estimada em 2020 era de 52.078 habitantes segundo o IBGE, possuindo uma expectativa de vida de 77,3 anos, uma taxa de alfabetização de 88,24% e um IDH-M de 0,751.

4.2 – O CLIMA

Em Guaxupé, a estação com precipitação é abafada e de céu quase encoberto; a estação seca é de céu quase sem nuvens. Durante o ano inteiro, o clima é morno. Ao longo do ano, em geral a temperatura varia de 10°C a 29°C e raramente é inferior a 7°C ou superior a 33°C.

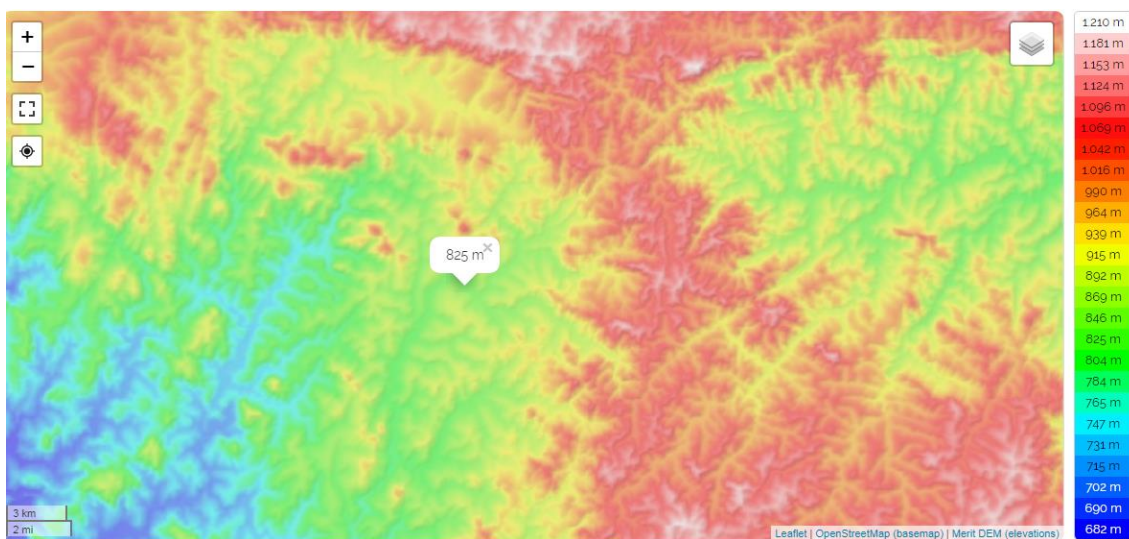
Baseado no índice de turismo, as melhores épocas do ano para visitar Guaxupé e realizar atividades de clima quente são do início de abril ao início de julho; e do início de julho ao início de outubro.



4.3 – O RELEVO

O município de GUAXUPÉ localiza-se em uma altitude de aproximadamente 825 m e possui relevo de topografia ondulada.

Seu relevo é constituído por um planalto ondulado (morros), que integra o planalto do Rio Grande, o qual pertence ao Planalto Atlântico. Localiza-se sobre uma área de origem vulcânica, com deficiência de macronutrientes, como cálcio, magnésio e fósforo. O solo predominante é o areno-argiloso (PMGIRS, 2016). Seu relevo é constituído por um planalto ondulado (morros), que integra o planalto do Rio Grande, Sul de Minas, o qual, por sua vez, pertence ao Planalto Atlântico. Nele sobressai o "Morro Agudo" com 1.050 metros de altitude. Se classifica em 65% ondulado, 25% montanhoso e 10% plano.



Guaxupé, Microrregião São Sebastião do Paraíso, Mesorregião Sul/Sudoeste de Minas, Minas Gerais, Região Sudeste, Brasil (-21.30876 -46.71906)



Foto aérea demonstrando o tipo de relevo predominante na zona rural do município de Guaxupé/MG.

Foto tirada em: 09/04/2021

Horário: 09:14 horas

Latitude: 21° 11' 24''

Longitude: 46° 41' 44''

Altitude: 1.057m



Foto aérea demonstrando o tipo de relevo predominante na zona rural do município de Guaxupé/MG.

Foto tirada em: 09/04/2021

Horário: 10:19 horas

Latitude: 21° 18' 20''

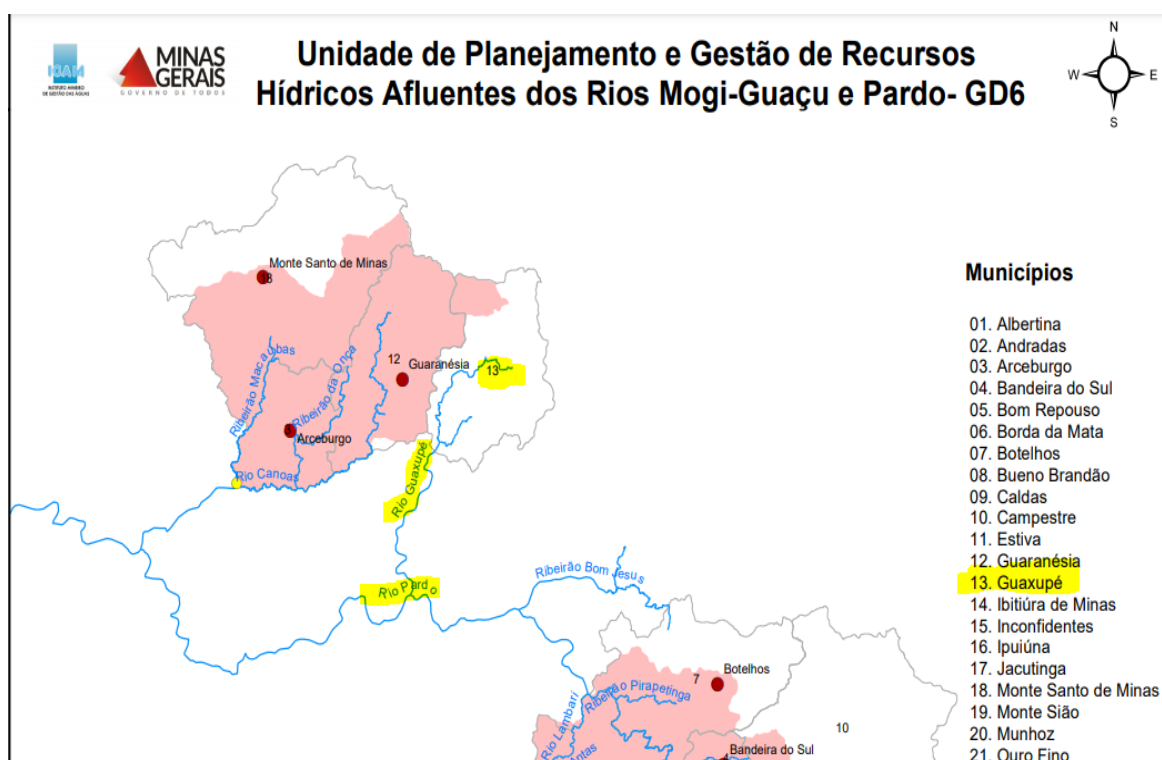
Longitude: 46° 37' 19''

Altitude: 1.065m

4.4 – HIDROGRAFIA

A região do município de Guaxupé é pertencente à Bacia do Rio Grande e a sub bacia do Rio Pardo. Os principais rios que formam a hidrografia do município são: Rio Guaxupé, Córrego do Japy e Córrego do Pinheiro, sendo esses os Rios que compõe sua cabeceira.

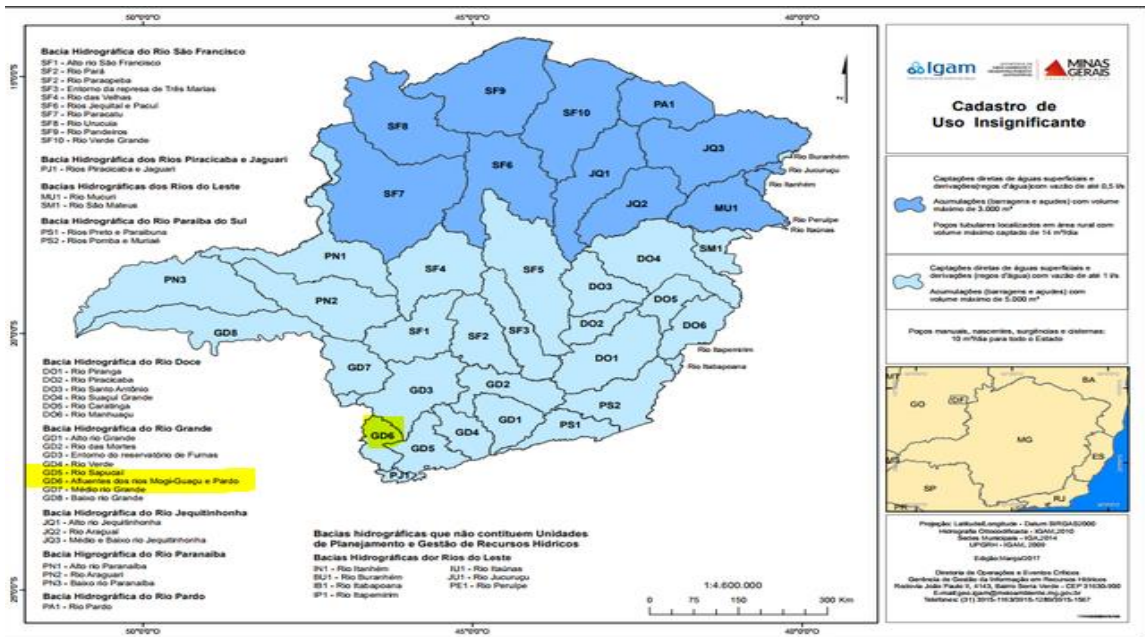
O sistema hidrográfico do município é constituído por alguns ribeirões e pequenos riachos, sendo todos tributários do Rio Pardo, por consequência, integrantes da bacia do Rio Grande, onde se instalou todo sistema de energia hidrográfica de Furnas.



4.4.1 – BACIA HIDROGRÁFICA

Pertence à Bacia Hidrográfica do Rio Grande (BHRG), especificamente à região abrangida pela unidade de planejamento dos Afluentes Mineiros, rios Mogi-Guaçu e Pardo - GD6 (COMITÊ DA BACIA HIDROGRÁFICA DO RIO GRANDE)

A Bacia Hidrográfica dos Rios Mogi-Guaçu e Pardo compreende uma área de drenagem de 35.742 km², sendo 17% em Minas Gerais e 83% em São Paulo. A parte mineira da bacia dos rios Mogi-Guaçu e Pardo é composta por 19 municípios, com uma população estimada de 378.631 mil habitantes e está inserida na mesorregião geográfica Sul-sudoeste de Minas Gerais.



4.5 – TIPOS DE SOLOS

Guaxupé está situada sobre uma área de origem vulcânica com deficiência de macro nutriente (Cálcio, Magnésio e Fósforo). Apresenta solos Latossolo nas regiões menos acidentadas e podisólicos nas regiões mais acidentadas com formação de rocha. O solo é predominantemente Areno-argiloso. Tipo de Solos encontrados ainda podem variar de Argilossolo Vermelho-Amarelo (PVA Distrófico + PVA Eutrófico); Latossolo Vermelho (LV Distrófico); Latossolo Vermelho-Amarelo Típico (LVA3 Distrófico).



Foto aérea demonstrando o tipo de solo predominante na zona rural do município de Guaxupé/MG.
 Foto tirada em: 09/04/2021
 Latitude: 21° 11' 24'' Longitude: 46° 41' 44'' Horário: 09:16 horas Altitude: 1.060m



Solo argiloso (Foto: depositphotos)

LATOSSOLOS



Fonte: LOPES, A.F.A.,2013.



Fonte: LOPES, A.F.A.,2013.

4.5.1–ARENO-ARGILOSO, LATOSSOLOS VERM/AMARELO

A formação do solo do município, como substrato geológico, é em sua maioria parte constituída pelo Areno-Argiloso e Latossolo Vermelho/Amarelo (LVAd, LVAw), Cambissolo (CXd2).

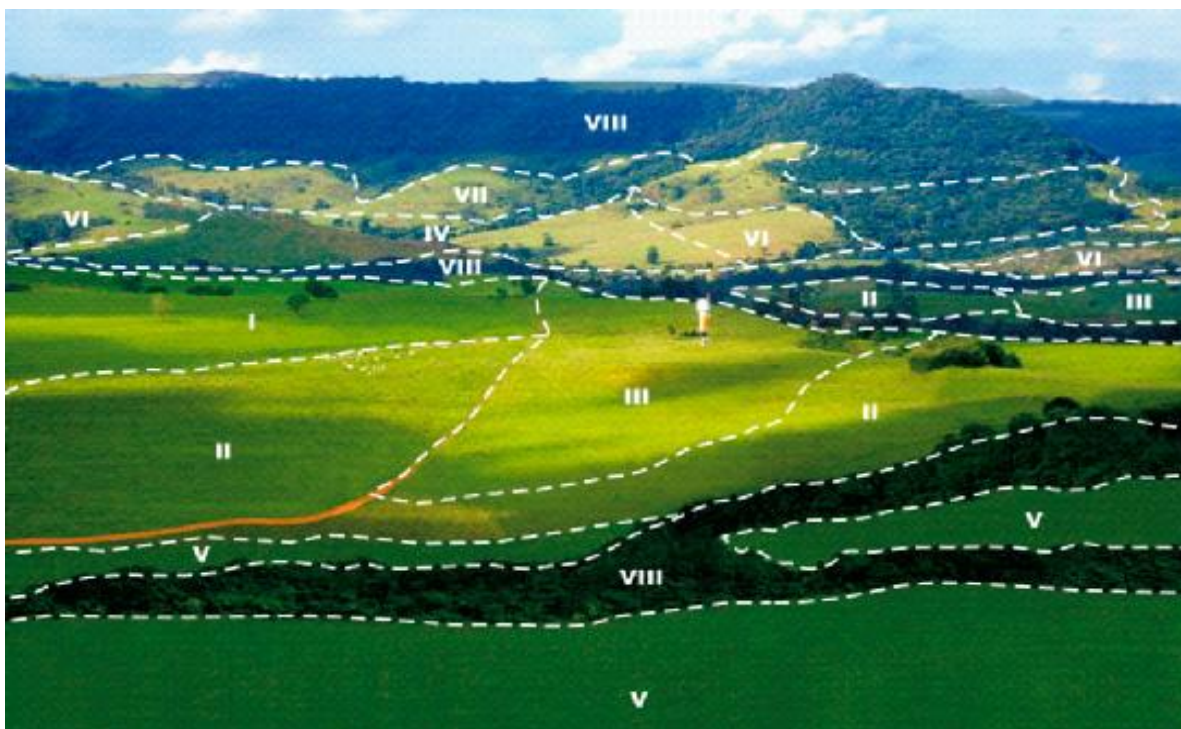
Tipos de solos:

1–ARENO-ARGILOSO: O solo argiloso é um tipo de solo com textura pesada, cuja composição ultrapassa os 30% de argila. Suas partículas são bem pequenas e

aglomeradas, o que o torna bastante compacto. Eles estão presentes na maior parte do território brasileiro, sendo divididos em argissolo, chernossolo, nitossolo e vertissolo. Para ser caracterizado como solo arenoso, ele precisa conter em sua composição pelo menos 70% de areia e nunca mais que 15% de argila. Assim em Guaxupé a predominância do Solo é a mistura desses solos.

2 –LATOSSOLOS VERMELHO/AMARELO: Compreende solos minerais, não hidromórficos, com sequência de horizontes A, BA ou A/B ou B/A sobre B textural não plúntico, com subhorizontes Bt1, Bt2 e Bt3, seguidos de um B/C e C, sem horizonte eluvial E. Têm cores avermelhadas nos horizontes subsuperficiais, de matizes 7,5YR, 5YR e 2,5YR e uma distinta individualização em todo o perfil. São álicos ou distróficos, com textura média/argilosa, às vezes cascalhenta e argilosa/muito argilosa, sempre com atividade de argila baixa (Tb). A estrutura dos horizontes A é, normalmente, fraca a moderada granular e, a dos horizontes B, é moderadamente desenvolvida, em blocos angulares e subangulares. Latossolo Vermelho-Amarelo Ácrico + Latossolo Vermelho-Ácricoambos textura argilosa (fase cerrado).

4.6 – CLASSES DE CAPACIDADE DE USO DO SOLO



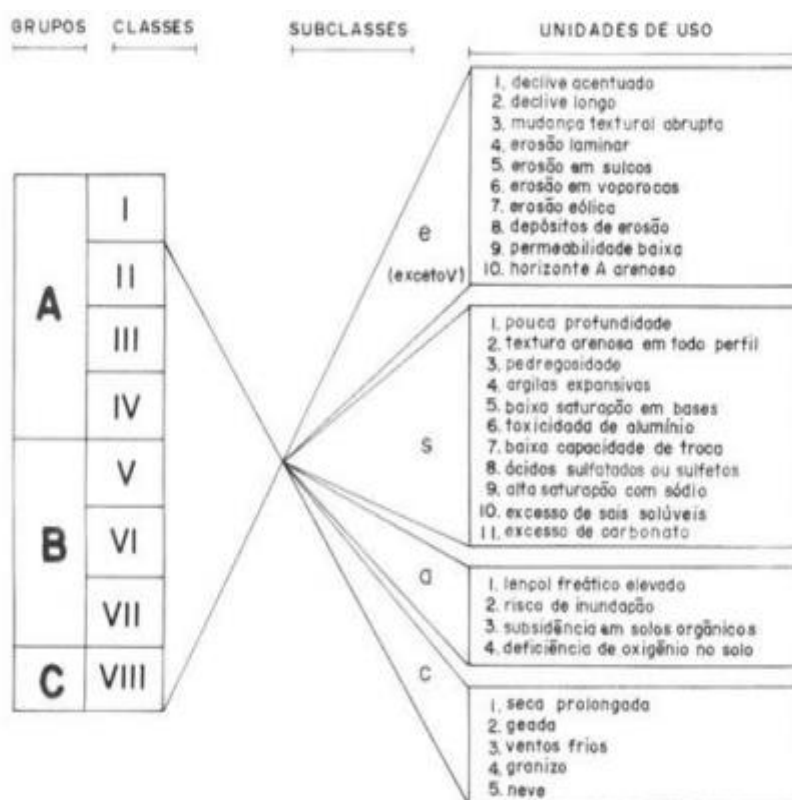
Representação esquemática do enquadramento de uma área nas diferentes Classes de Capacidade de Uso para efeito de planejamento. Fonte: Google Earth – Adaptação Tom Ribeiro (CECOR/CATI/SAA).

Segundo o Manual de Levantamento Utilitário do Meio Físico e Classificação de Terras no Sistema de Capacidade de Uso, as utilizações que se podem aplicar ao solo foram divididas da seguinte forma:

GRUPO A: Terras passíveis de serem utilizadas com culturas anuais, perenes, pastagens e/ou reflorestamento e vida silvestre (comporta as classes I, II, III e IV).

GRUPO B: Terras impróprias para cultivos intensivos, mas ainda adaptadas para pastagens e/ou reflorestamento e/ou vida silvestre, porém cultiváveis em casos de algumas culturas especiais protetoras do solo (comporta as classes V, VI e VII).

GRUPO C: Terras não adequadas para cultivos anuais, perenes, pastagens ou reflorestamento, porém apropriadas para proteção da flora e fauna silvestre, recreação ou armazenamento de água (comporta a classe VIII).



As terras que compõem a Zona Rural do Município de GUAXUPÉ, possuem a seguinte classificação agrônômica (Classes de Capacidade de Uso):

Classes I e II (14%), Classe III (32%), Classes IV (20%) e Classes V, VI, VII e VIII (34%) de acordo com as classes de capacidade de uso segundo o *Manual Para Levantamento Utilitário do Meio Físico e Classificação de Terras no Sistema de capacidade de Uso; 1983 – Lepsch, onde:*

CLASSE I – são terras que tem nenhuma ou somente muito pequenas limitações permanentes ou riscos de depauperamento, são próprias para culturas anuais climaticamente adaptadas, com produção de colheitas entre médias e elevadas sem práticas ou medidas especiais de conservação do solo. Normalmente são solos profundos,

de fácil mecanização, com boa retenção de umidade no perfil e fertilidade de média a alta. São áreas planas ou com declividades muito suaves, sem riscos de inundação e sem grandes restrições climáticas. Não há afloramentos de rocha, nem o lençol de água é permanentemente elevado ou qualquer outra condição que possa prejudicar o uso de máquinas agrícolas. Dependendo de bons sistemas de manejo podem mesmo ser cultivados com plantas que facilitem a erosão, como soja, cana de açúcar, algodão, milho ou mandioca, plantadas em linhas retas, sem perigo apreciável de erosão acelerada. As práticas comuns de melhoria e manutenção da fertilidade do solo, inclusive a rotação de culturas e aplicação de corretivos e fertilizantes, devem ser usadas nas terras de classe I.

Esta classe não admite subclasse.

CLASSE II – consiste em terras que tem limitações moderadas para o seu uso, estão sujeitas a riscos moderados de depauperamento, mas são terras boas que podem ser cultivadas desde que lhes sejam aplicadas práticas especiais de conservação do solo, de fácil execução, para produção segura e permanente de colheitas entre médias e elevadas de culturas anuais adaptadas a região. A declividade já pode ser suficiente para provocar enxurradas e erosão. Em terras planas podem requerer drenagem, porém sem necessidade de práticas complexas de manutenção dos drenos. Podem enquadrar-se nessa classe também terras que não tenham excelente capacidade de retenção de água. Cada uma dessas limitações requer cuidados especiais como aração e plantio em contorno, plantas de cobertura, cultura em faixas, controle de água, proteção contra enxurradas advindas de glebas vizinhas, além de práticas comuns referidas para a classe I, como rotação de culturas e aplicações de corretivos e fertilizantes.

A Classe II admite as seguintes subclasses:

Subclasse II s: culturas com práticas simples de melhoramento do solo;

Subclasse II e: culturas com práticas simples de controle da erosão;

Subclasse II e,s: culturas com práticas simples de controle da erosão combinadas com práticas simples de melhoramento do solo.

CLASSE III – são terras que quando cultivadas sem cuidados especiais estão sujeitas a severos riscos de depauperamento principalmente no caso de culturas anuais. Requerem medidas intensas e complexas de conservação do solo, a fim de poderem ser cultivadas segura e permanentemente, com produção média a elevada, de culturas anuais adaptadas. Esta classe pode apresentar variações de acordo com a natureza do fator restritivo de uso como declividade moderada, drenagem deficiente, escassez de água no solo (regiões semiáridas não irrigadas) e pedregosidade. Frequentemente estas limitações restringem muito a escolha das espécies a serem cultivadas ou a época do plantio ou operações de preparo e cultivo do solo.

A Classe III, admite as seguintes subclasses:

Subclasse III s: culturas com práticas intensivas de melhoramento do solo;

Subclasse III w: culturas com práticas intensivas de controle de excessos de água temporários;

Subclasse III e: culturas com práticas intensivas de controle da erosão, isoladas ou em combinação com práticas simples de melhoramento do solo;

Subclasse III e,s: culturas com práticas intensivas de controle da erosão combinadas com práticas intensivas de melhoramento do solo.

CLASSE IV – são terras que tem riscos ou limitações permanentes muito severas quando usadas para culturas anuais. Os solos podem ter fertilidade natural boa ou razoável, mas não são adequados para cultivos intensivos e contínuos. Usualmente devem ser mantidas com pastagens, mas podem ser suficientemente boas para certos cultivos ocasionais ou para algumas culturas anuais, porém com cuidados muito especiais. Tais terras podem ser caracterizadas pelos seguintes aspectos: declive íngreme, erosão severa, obstáculos físicos como pedregosidade ou drenagem muito deficiente, baixa produtividade ou outras condições que as tornem impróprias para o cultivo mecanizado regular. Em algumas regiões onde a escassez de chuvas seja muito sentida, de tal maneira a não serem seguras as culturas sem irrigação, as terras deverão ser classificadas na classe IV.

A Classe IV, admite as seguintes subclasses:

Subclasse IV s: culturas ocasionalmente com práticas complexas de melhoramento do solo;

Subclasse IV e: culturas ocasionalmente, com práticas complexas de controle da erosão combinadas com práticas simples ou intensivas de melhoramento do solo, recomendável a rotação de culturas com pastagens;

Subclasse IV e,s: culturas ocasionalmente, com práticas complexas de controle da erosão combinadas com práticas complexas de melhoramento do solo, recomendável a rotação de culturas com pastagens.

CLASSE V – são terras planas ou com declives muito suaves, praticamente livres de erosão, mas impróprias para serem exploradas com culturas anuais e que podem, com segurança ser apropriadas para pastagens, florestas ou mesmo para algumas culturas permanentes, sem a aplicação de técnicas especiais. Embora apresentando-se praticamente planas e não sujeitas a erosão não são adaptadas para exploração com culturas anuais comuns em razão de impedimentos permanentes tais como baixa capacidade de armazenamento de água, encharcamento sem possibilidade de ser corrigido, adversidade climática, frequente risco de inundação, pedregosidade ou afloramento de rochas. Em alguns casos é possível o cultivo de arroz, mesmo assim, risco de insucesso pelas limitações advindas principalmente do risco de inundação. O solo, entretanto, tem poucas limitações de qualquer espécie para uso em pastagens ou silvicultura. Podem necessitar de alguns tratamentos para produções satisfatórias tanto de forragens como de arbustos e árvores. Entretanto, se tais tratamentos forem dispensados não

serão sujeitas a erosão acelerada. Por isso, podem ser usadas permanentemente sem práticas especiais de controle de erosão ou de proteção do solo.

A Classe V, admite a seguinte subclasse:

Subclasse V w: culturas apenas eventualmente, mediante a instalação e manutenção de sistemas de drenagem artificial e plantio de espécies e variedades adaptadas a solos úmidos, mais compatível com a formação de pastagens utilizando forrageiras adaptadas a solos com excesso de água.

CLASSE VI – terras impróprias para culturas anuais, mas que podem ser usadas para produção de certos cultivos permanentes úteis, como pastagens, florestas e algumas permanentes protetoras do solo como seringueira e cacau, desde que adequadamente manejadas. O uso com pastagens ou culturas permanentes protetoras devem ser feito com restrições moderadas com práticas especiais de conservação do solo uma vez que mesmo sob este tipo de vegetação são medianamente suscetíveis de danificação pelos fatores de depauperamento do solo. Normalmente as limitações que apresentam são em razão da declividade excessiva ou pequena profundidade do solo ou presença de pedras impedindo o emprego de máquinas agrícolas. Quando a pluviosidade da região é adequada para culturas, as limitações da classe VI residem em geral na declividade excessiva, na pequena profundidade do solo ou na pedregosidade. Nas regiões semiáridas a escassez de umidade muitas vezes é a principal razão para o enquadramento da terra na classe VI.

A Classe VI, admite as seguintes subclasses:

Subclasse VI e: desaconselhável a utilização com culturas, mas compatível com a formação de pastagens, silvicultura e abrigo da vida silvestre, com restrições moderadas devido a riscos de erosão.

Subclasse VIe,s: como a anterior subclasse, mas com maiores restrições, principalmente para a silvicultura, em virtude da pouca profundidade do solo.

CLASSE VII – Terras que por serem sujeitas a muitas limitações permanentes, além de serem impróprias para culturas anuais, apresentam severas limitações mesmo para certas culturas permanentes protetoras do solo, pastagens e florestas. Sendo altamente suscetíveis de danificação, exigem severas restrições de uso, com práticas especiais. Normalmente são muito íngremes, erodidas, pedregosas ou com solos muito rasos, ou ainda com deficiência de água muito grande.

Os cuidados necessários a elas são semelhantes aos aplicáveis à classe VI, com a diferença de poder ser necessário maior número de práticas conservacionistas ou que estas tenham que ser mais intensivas a fim de prevenir ou diminuir os danos por erosão.

Requerem cuidados extremos para controle da erosão. Seu uso tanto para pastoreio como para a produção de madeira requer sempre cuidados especiais.

A Classe VII, admite as seguintes subclasses

Subclasse VII e: impróprias para culturas, mas adaptáveis para pastagens, florestas e refúgio da vida silvestre, com sérias restrições devido ao alto risco de erosão.

Subclasse VII e, s: compatíveis somente com pastagens, florestas e abrigo da vida silvestre com sérias restrições pelo risco de erosão e solos rasos e pedregosos.

CLASSE VIII – terras impróprias para serem utilizadas com qualquer tipo de cultivo, inclusive o de florestas comerciais ou para produção de qualquer outra forma de vegetação permanente de valor econômico. Prestam-se apenas para proteção e abrigo da fauna e flora silvestre, para fins de recreação e turismo ou armazenamento de água em açudes.

Consistem em geral em áreas extremamente áridas ou acidentadas ou pedregosas ou encharcadas (sem possibilidade de pastoreio ou drenagem artificial) ou severamente erodidas ou encostas rochosas ou ainda, dunas arenosas.

Inclui-se nesta classe a maior parte dos terrenos de mangues e de pântanos e terras muito áridas que não se prestam para pastoreio.



Foto aérea demonstrando o tipo de solo, relevo e cultivo de café, cultura que é predominante na zona rural do município Guaxupé/MG.

Foto tirada em: 09/04/2021

Horário: 09:16 horas

Latitude: 21° 11' 24''

Longitude: 46° 41' 44''

Altitude: 1.060m

4.7 – FLUXOGRAMA PARA A DETERMINAÇÃO DAS CLASSES DE CAPACIDADE DE USO DA TERRA

FATORES LIMITANTES	CARACTERÍSTICAS	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
1. Fertilidade Natural	a. Muito Alta	X							
	b. Alta	X							
	c. Média		X						
	d. Baixa			X					
	e. Muito Baixa						X		
2. Profundidade Efetiva	a. Muito Profunda	X							
	b. Profunda	X							
	c. Moderada		X						
	d. Rasa				X				
	e. Muito Rasa							X	
3. Drenagem Interna	a. Excessiva			X					
	b. Fonte			X					
	c. Acentuada			X					
	d. Bem Drenado		X						
	e. Moderada			X					
	f. Imperfeita				X				
	g. Mal Drenado						X		
	h. Muito mal Drenado								X
4. Deflúvio Superficial	a. Muito Rápido				X				
	b. Rápido			X					
	c. Moderado		X						
	d. Lento	X							
	e. Muito Pedregoso		X						
5. Pedregosidade	a. Sem Pedra	X							
	b. Ligeiramente Pedregoso		X						
	c. Moderadamente Pedregoso			X					
	d. Pedregoso				X				
	e. Muito Pedregoso						X		
	f. Extremamente Pedregoso							X	
6. Riscos de Inundação	a. Ocasional			X					
	b. Frequente					X			
	c. Muito Frequente								X
7. Classe de Declividade	a. Plano	X							
	b. Suave Ondulado		X						
	c. Ondulado			X					
8. Grau de Erosão Laminar	d. Moderadamente Ondulado				X				
	e. Forte Ondulado						X		
	f. Montanhoso							X	
	g. Escarpado								X
	a. Não Aparente	X							
	b. Ligeira		X						
9. Sulcos Rasos	c. Moderada			X					
	d. Severa						X		
	e. Muito Severa							X	
	f. Extremamente Severa								X
	a. Ocasionais		X						
	b. Frequentes			X					
10. Sulcos Médios	c. Muito Frequentes				X				
	a. Ocasionais				X				
	b. Frequentes						X		
11. Sulcos Profundos	c. Muito Frequentes							X	
	a. Ligeira		X						
	b. Moderada			X					
12. Seca Edafológica	c. Severa				X				
	d. Muito Severa						X		
	e. Extremamente Severa							X	

4.8- PLUVIOMETRIA

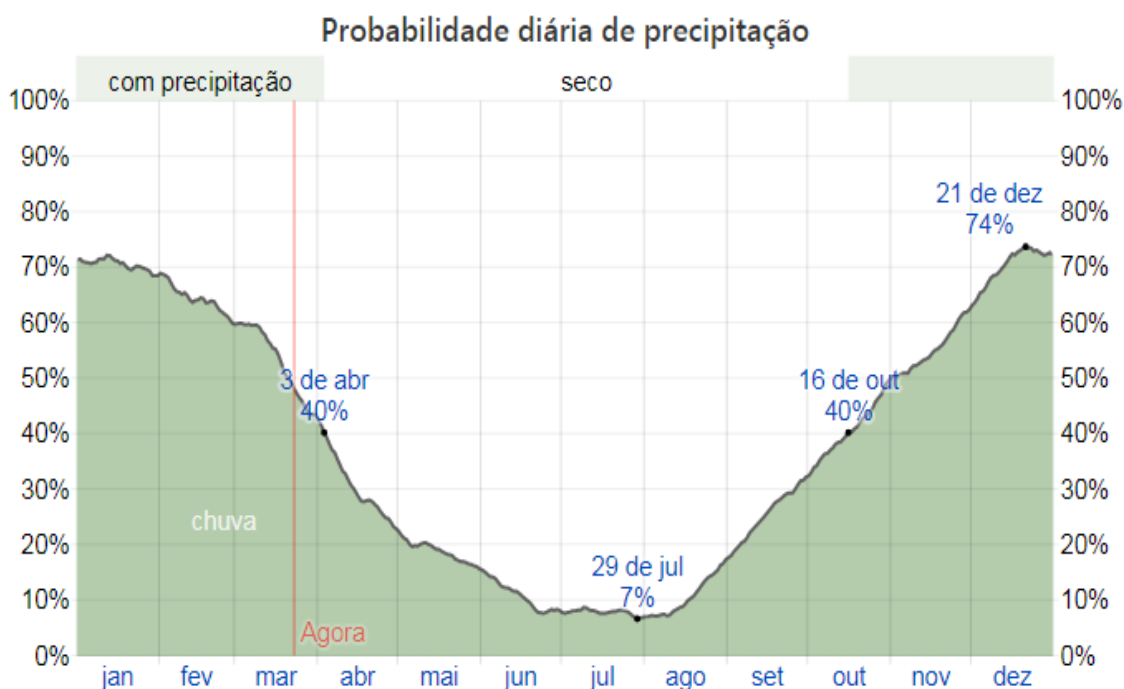
No período anual o município apresenta o índice pluviométrico de 1200 a 1600mm, concentrando 85% das médias pluviométricas anuais e, com média anual de 22°C, podendo haver, de acordo com a PMS (2006), uma variação de “microclimas”.

É considerado dia com precipitação aquele com precipitação mínima líquida ou equivalente a líquida de 1 milímetro. A probabilidade de dias com precipitação em Guaxupé varia acentuadamente ao longo do ano.

A estação de maior precipitação dura 5,6 meses, de 16 de outubro a 3 de abril, com probabilidade acima de 40% de que um determinado dia tenha precipitação. A probabilidade máxima de um dia com precipitação é de 74% em 21 de dezembro.

A estação seca dura 6,4 meses, de 3 de abril a 16 de outubro. A probabilidade mínima de um dia com precipitação é de 7% em 29 de julho.

Dentre os dias com precipitação, distinguimos entre os que apresentam somente chuva, somente neve ou uma mistura de ambas. Com base nessa classificação, a forma de precipitação mais comum ao longo do ano é de chuva somente, com probabilidade máxima de 74% em 21 de dezembro.

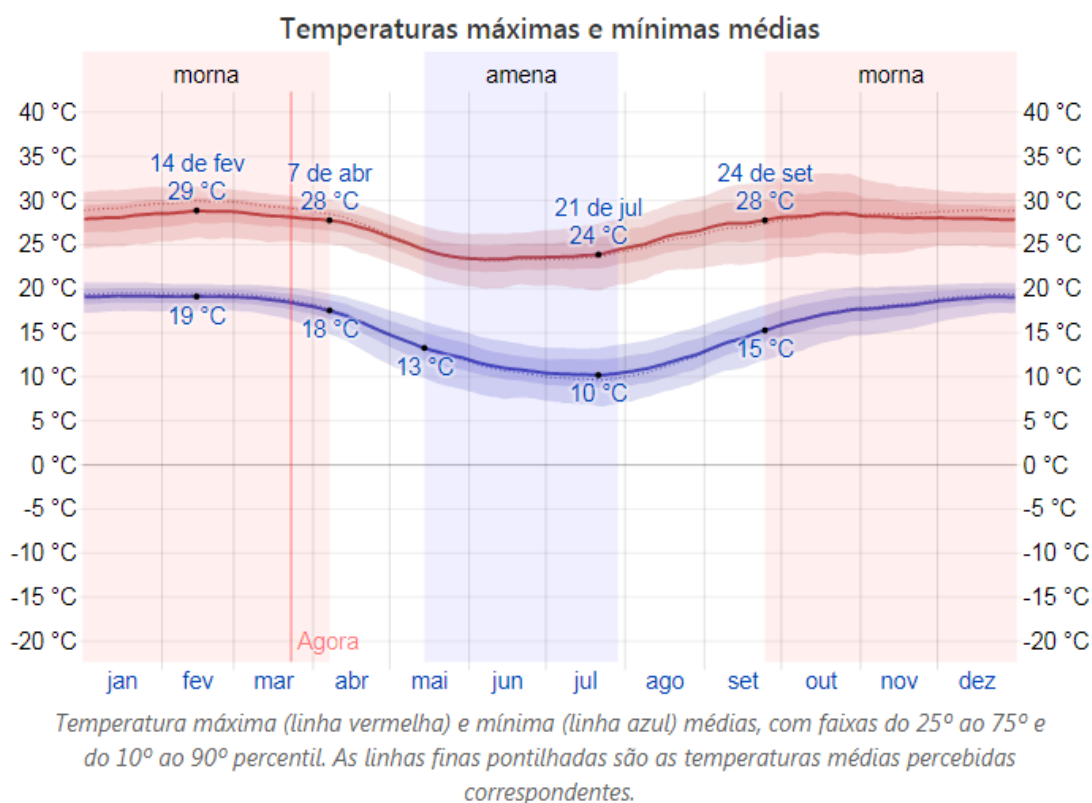


Porcentagem de dias em que vários tipos de precipitação são observados, exceto por quantidades desprezíveis: só chuva, só neve e mista (chuva e neve no mesmo dia).

4.8.1– TEMPERATURA

A estação morna permanece por 6,4 meses, de 24 de setembro a 7 de abril, com temperatura máxima média diária acima de 28°C. O dia mais quente do ano é 14 de fevereiro, cuja temperatura máxima média é de 29°C e a mínima média é de 19°C.

A estação fresca permanece por 2,5 meses, de 14 de maio a 29 de julho, com temperatura máxima diária em média abaixo de 24°C. O dia mais frio do ano é 21 de julho, com média de 10°C para a temperatura mínima e 24°C para a máxima.



4.9 – MALHA VIÁRIA MUNICIPAL

Acesso pelas Rodovias BR-491 e MG-450. No mapa pode-se verificar as estradas vicinais e de acesso ao município.

A BR-491 é uma rodovia federal brasileira, situada no estado de Minas Gerais. Com 263,6 km de extensão, é toda pavimentada em pista simples e alguns trechos de pista duplicada.

A MG-450 é uma rodovia brasileira do estado de Minas Gerais, em sua região sul. Por sua característica, é considerada uma rodovia de ligação.



Fonte: Maps Google

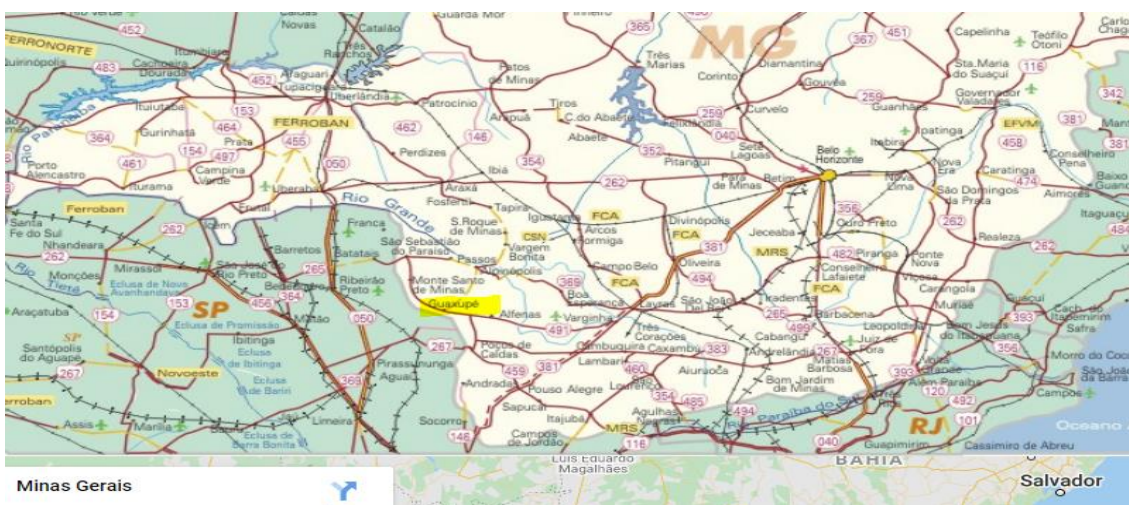


Foto aérea de malha viária que dá acesso ao município de Guaxupé/MG.

Foto tirada em: 09/04/2021

Latitude: 21° 18' 48''

Longitude: 46° 36' 3''

Horário: 09:16 horas

Altitude: 935m

5 –REGIÃO GEOECONÔMICA DA ZONA RURAL DO MUNICÍPIO DE GUAXUPÉ

Segundo o Levantamento Censitário dos Municípios do Brasil – IBGE - CIDADES, o Município de GUAXUPÉ detém as seguintes características de exploração agropecuária, quanto a sua área cultivada:

TABELA 1 - Estatísticas Agrícolas, Município de GUAXUPÉ, Estado de Minas Gerais, 2016/17.		
ÁREAS POR OCUPAÇÃO	UNIDADE	Quantidade
Área do Município	hectare	28.640
Área dos Estabelecimentos Agropecuarios	hectare	19.501
Produtor Individual	hectare	15.261
Proprietário(a) Inclusive os(as) Coproprietários(as) De Terras Tituladas Coletivamente	hectare	17.863
Arrendatário (a)	hectare	1.510
ÁREAS POR USO - CULTURAS		
Lavoura Permanente	hectare	6.935
Lavoura Temporárias	hectare	1.227
Pastagens Naturais	hectare	2.180
Pastagens Plantadas em boas condições	hectare	3.337
Matas ou florestas naturais destinadas a preservação permanente ou reserva legal	hectare	4.381
Áreas Irrigadas	hectare	105
Plantio direto na palha	hectare	1.148
ESTABELECIMENTOS AGROPECUÁRIOS		
CONDOMÍNIO, CONSÓRCIO OU UNIÃO DE PESSOAS	UNIDADE	3.409
Produtor Individual	UNIDADE	0
Sociedade Anônima ou por Cotas de Resp Ltda	UNIDADE	0
Outra Condição	UNIDADE	441
TRATORES, IMPLEMENTOS E MAQUINAS		
Tratores	UNIDADE	327
Semeadeiras, Plantadeiras	UNIDADE	44
Colheitadeiras	UNIDADE	16
Adubadeiras ou Distribuidoras de Calcário	UNIDADE	92
Fonte: IBGE Cidades - 2017		

Observando os dados da tabela acima, cuja fonte é o IBGE, GUAXUPÉ possui 19,501 hectares de propriedades rurais. Prevalece a área com Lavoura Permanente com 6,935, seguida das pastagens naturais em boas condições com 3.337. Destaque para Mecanização Agrícola com 327 tratores, e 44 Máquinas para plantio/colheita.

TABELA 2 - Explorações Animais, Município de GUAXUPÉ, Estado de Minas Gerais, 2018.		
ITEM	UNIDADE	QUANTIDADE
BOVINOCULTURA MISTA		
Rebanho	cabecas	7.979
Vaca Ordenhada	cabecas	761
Codornas	estabelecimentos	1
Muare	cabecas	26
Equino	cabecas	651
Ovino	cabecas	444
Suíno	cabecas	752
Galináceo	cabecas	119
Fonte: IBGE CIDADES 2018		

No que se refere à exploração animal, o município possui um rebanho de 7.979 cabeças de bovinocultura mista, já a bovinocultura de leite tem 761 cabeças. Destaque para os Suínos com 752 cabeças.



Foto aérea de área de pastagem plantada localizada na zona rural do município de Guaxupé/MG.

Foto tirada em: 09/04/2021

Latitude: 21° 18' 48''

Longitude: 46° 36' 3''

Horário: 10:00 horas

Altitude: 912m



Foto aérea de área de pastagem plantada localizada na zona rural do município de Guaxupé/MG.

Foto tirada em: 09/04/2021

Latitude: 21° 18' 20''

Longitude: 46° 37' 19''

Horário: 10:18 horas

Altitude: 912m

TABELA 3 - Área Cultivada, Município de GUAXUPÉ, Estado de Minas Gerais, 2010/19.		
CULTURA	Estabelecimentos	Quantidade Produzida (Ton)
Café	262	6.856,0
Banana	8	476,0
Cana-de-acucar	8	20.764,0
Cana-de-acucar forrageira	6	130,0
Abacate	4	253,0
Feijão	15	22,0
Mandioca	14	24,0
Milho	56	1.266,0
Milho Forrageiro	30	9.795,0
Soja	3	1.460,0
Sorgo Forrageiro	3	292,0
Laranja	1	0,0
Abobora Moranga	2	0,0
Arroz	1	0,0
Aveia branca	1	0,0
Fradinho	1	0,0
Preto	2	0,0

Fonte: IBGE CIDADES 2018

Os dados da tabela acima nos mostram que o Café predomina no município em 262 propriedades, com produção de 6.856 Ton. seguidas pela Cana-de-açúcar com 20.764 Ton em 8 Propriedades e o Milho em 56 propriedades com 1.266 Ton e Milho Forrageiro com 9.795 T. Destaque para 1.460 T com cultivo de Soja e a cultura da Banana com 476 Ton.



Foto de pé de café cultivado na zona rural do município de Guaxupé/MG.

Foto tirada em: 09/04/2021

Latitude: 21° 18' 25''

Longitude: 46° 36' 51''

Horário: 10:19 horas

Altitude: 943m



Foto de cultivo de café, cultura essa que tanto ajuda na geração de empregos e renda no município de Guaxupé/MG.

Foto tirada em: 09/04/2021

Horário: 11:07 horas

Latitude: 21° 17' 56''

Longitude: 46° 45' 56''

Altitude: 764m



Foto aérea de propriedade de café, localizada na zona rural do município de Guaxupé/MG.

Foto tirada em: 09/04/2021

Horário: 09:15 horas

Latitude: 21° 11' 24''

Longitude: 46° 41' 44''

Altitude: 1.074m

TABELA 4 - Outras Estatísticas Agrícolas, Município de GUAXUPE, Estado de Minas Gerais, 2017.	
ITEM	Estabelecimentos
CONDIÇÃO DO PRODUTOR EM RELAÇÃO AS TERRAS	
Tituladas Coletivamente	371
Arrendatário	42
Sustentável - TAUS)	3
Ocupante (A Justo Título ou por Simples Ocupação)	1
Produtor sem Área	-
SEXO	
Masculino	373
Feminino	-
Não se aplica	-
ESCOLARIDADE	
Nunca frequentou escola	11
Alfabetização de Jovens e Adultos - AJA	1
Antigo Primário - (elementar)	117
Antigo Ginásial - (Médio 1º Ciclo)	24
DO ENSINO FUNDAMENTAL OU DO 1º GRAU	55
ANTIGO CIENTÍFICO, CLÁSSICO, ETC. (MÉDIO 2º CICLO)	4
REGULAR DE ENSINO MÉDIO OU 2º GRAU	72
TÉCNICO DE ENSINO MÉDIO OU DO 2º GRAU	5
DO ENSINO MÉDIO OU DO 2º GRAU	10
SUPERIOR - GRADUAÇÃO	54
MESTRADO OU DOUTORADO	2
NÃO SE APLICA	5
CLASSE DE IDADE DO TRABALHADOR	
Menor que 25 anos	4
De 25 a menos de 35 anos	27
De 35 a menos de 45 anos	46
De 45 a menos de 55 anos	76
De 55 a menos de 65 anos	131
De 65 a menos de 75 anos	90
De 75 anos e mais	44
Não se aplica	4
ASSISTÊNCIA TÉCNICA	
Recebe	270
Não Recebe	148
ADUBAÇÃO	
Fez Adubação	326
Não Fez Adubação	96
AGROTOXICOS	
Utilizou	260
Não Utilizou	162
FINANCIAMENTO E EMPRESTIMOS	
Obteve	111
Não Obteve	311
Fonte: IBGE CIDADES 2018	

Percebe-se que 270 produtores utilizam assistência técnica, 111 realizam crédito rural, 326 realizam ou faz adubação, 260 fazem uso de Agrotóxicos. Vale destacar que 131 proprietários estão na faixa de 55 a menos de 65 anos.

6–JUSTIFICATIVA DO LAUDO

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.

De acordo com a Lei nº 9.393, de 19 de dezembro de 1996, o ITR, de apuração anual, tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de imóvel por natureza, localizado fora da zona urbana do município, em 1º de janeiro de cada ano.

A IN RFB nº 1877/2019 promoveu ainda alterações nos prazos para entrega dos laudos técnicos do VTN pelos municípios e Distrito Federal à RFB. Com a nova IN, esses entes federativos terão, **até o final de abril de 2021 conforme Instrução Normativa RFB nº 1.877 de 14 de março de 2019**, para prestarem a informação, que serve de base para o cálculo do valor médio do VTN, por hectare, para cada imóvel existente em seu respectivo território.

Foi estabelecido que o valor médio do VTN informado para a terra enquadrada na aptidão agrícola "lavoura - aptidão boa" deverá ser maior do que o apurado para a aptidão agrícola "lavoura – aptidão regular", que deverá ser maior do que o apurado para a aptidão agrícola "lavoura - aptidão restrita". Essa definição evita uma série de incoerências no levantamento de preço de terras que poderia refletir em erros no VTN's e, conseqüentemente no ITR a ser pago pelo produtor rural.

7– AVALIAÇÃO DAS TERRAS

Terra Nua

Para avaliação correta das terras da Zona Rural do Município de GUAXUPÉ, nos termos da NBR 14653 – 3 (*norma da ABNT para avaliação de imóveis rurais*), foi utilizado o método comparativo direto, acompanhado do critério do valor médio do hectare, obtido através da escolha de dados preenchendo as seguintes condições:

1. Dados de elementos de pesquisa obtidos exclusivamente de locais pertencentes à mesma região geoeconômica do imóvel avaliando.

CLASSIFICAÇÃO DAS TERRAS AVALIADAS:

CLASSES I & II/ VICINAL II = 4.042,62 ha (14%)

CLASSE III/VICINAL II = 9.004,80 ha (32%)

CLASSE IV / VICINAL II = 5.737,42 ha (20%)

CLASSES V, VI, VII e VIII/VICINAL II= 9.857,80 (34%)

(Total da Zona Rural = 28.640 ha)

TRATAMENTOS DE DADOS

Com base na NBR 14653-3 – Norma para Avaliação de Imóveis Rurais –ABNT, todos elementos coletados, pertencem à mesma região geo-econômica do imóvel avaliando, bem como potencial de exploração equivalente, de acordo com sua aptidão agrícola.

ELEMENTO PARADIGMA :áreas rurais, sem benfeitorias , com aproveitamento agropecuário, (como o próprio imóvel avaliado), dentro da mesma região geo-econômica e região administrativa da Secretaria de Agricultura, Pecuária e Abastecimento – MG – EMATER MG – Uberlândia, do imóvel avaliado, cujo índice agrônômico ponderado (IAP) é igual a :

$$IAP = (4.042,62 \text{ ha} \times 0,877) + (9.004,80 \text{ ha} \times 0,675) + (5.737,42 \text{ ha} \times 0,495) + (9.857,80 \text{ ha} \times 0,256) = 3.545,37 + 6.078,24 + 2.840,02 + 2.523,59 = 14.987,22 / 28.640 = 0,523.$$

IAP = 0,523 (também conhecido como NOTA AGRÔNÔMICA)

A homogeneização utilizou como ELEMENTO PARADIGMA: a própria ZONA RURAL DO MUNICÍPIO DE GUAXUPÉ, cujo índice agrônômico é igual a :**0,523**.

FATOR DE FONTE (OFERTA): obtido através de um desconto de 10% para compensar a elasticidade natural das ofertas.

PREÇO PADRÃO (q): obtido obedecendo aos critérios das Normas para Avaliações de Imóveis Rurais, fazendo-se as devidas correções de acordo com as peculiaridades de cada elemento amostral: **SITUAÇÃO** em função da tabela criada pelo engenheiro Hélio de Caires a partir da proposição do engenheiro Otávio Teixeira Mendes Sobrinho adaptada:

ESCALA DE VALORES DE TERRAS SEGUNDO A SITUAÇÃO E VIABILIDADE DE CIRCULAÇÃO !

SITUAÇÃO	CIRCULAÇÃO			
	TIPO DE ESTRADA	IMPORTÂNCIA DAS DISTÂNCIAS	PRATICABILIDADE DURANTE ANO	ESCALA DE VALOR
ASFALTO	Asfaltada	Limitada	Permanente	100 %
VICINAL I	Primeira classe não asfaltada	Relativa	Permanente	95 %
VICINAL II	não Pavimentada	Significativa	Permanente	90 %
VICINAL III	estradas e servidões de passagem	vias e distâncias se equivalendo	sem condições satisfatórias	80 %
VICINAL IV	Fechos nas servidões	distâncias e classes se equivalendo	problemas sérios na estação chuvosa	75 %
VICINAL V	fechos e interceptadas por córregos sem pontes		problemas sérios mesmo na seca	70 %

FONTES: CAIRES

7.1 – ÍNDICES AGRONÔMICOS NA OBTENÇÃO DO VALOR DAS TERRAS RÚSTICAS

SITUAÇÃO		CLASSE DE CAPACIDADE DE USO							
		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
		100%	95%	75%	55%	50%	40%	30%	20%
ASFALTO	100%	1,000	0,950	0,750	0,550	0,500	0,400	0,300	0,200
VICINAL I	95%	0,950	0,903	0,713	0,523	0,475	0,380	0,285	0,190
VICINAL II	90%	0,900	0,855	0,675	0,495	0,450	0,360	0,270	0,180
VICINAL III	80%	0,800	0,760	0,600	0,440	0,400	0,320	0,240	0,160
VICINAL IV	75%	0,750	0,713	0,563	0,413	0,375	0,300	0,225	0,150
VICINAL V	70%	0,700	0,665	0,525	0,385	0,350	0,280	0,210	0,140

7.2– DADOS COLETADOS E HOMOGENEIZADOS (VALORES DE IMÓVEIS RURAIS COMPARATIVOS)

Grau expedito: Define o trabalho avaliatório onde prepondera a subjetividade, podendo não revelar ou deixar de utilizar qualquer instrumento matemático de suporte à convicção de valor expressa pelo Engenheiro de Avaliações, cuja responsabilidade fica limitada a essas condições.

Este grau é aceito quando houver necessidade de procedimento rápido que possibilite a apreciação sobre o valor de um bem em prazo exíguo, quando definido na contratação

dos serviços, ou quando os elementos comparativos forem insatisfatórios ou insuficientes para permitir conclusões tentadas nos outros níveis de rigor.

Devido à dificuldade de encontrar imóveis similares contemporâneos e na mesma região do imóvel avaliado, este trabalho foi elaborado pelo método expedito, utilizando valores determinados pelo Instituto de Economia Agrícola – IEA. Disponibilização de Informações Socioeconômicas e Elaboração de Estudos e Análises sobre o Setor Agrícola. (Fonte: <http://ciagri.iea.agricultura.sp.gov.br/calculadora>)

7.3 – SANEAMENTO DOS DADOS AMOSTRAIS

GUAXUPÉ				
OBSERVAÇÃO	UNITÁRIO R\$/ha	ÁREA (ha)	ÍNDICE AGRONÔMICO	Tipo de informação
<u>1</u>	R\$ 49.586,77	145,2	0,607	Oferta
<u>2</u>	R\$ 42.911,63	314,6	0,521	Oferta
<u>3</u>	R\$ 52.977,32	283,14	0,649	Oferta
<u>4</u>	R\$ 25.360,26	335,17	0,31	Oferta
<u>5</u>	R\$ 31.250,00	96	0,38	Oferta
<u>6</u>	R\$ 53.921,56	102	0,673	Oferta
MÉDIAS	R\$ 42.667,92		0,523	IA
Saneamento Amostral			30%	
Médias Maiores e Menores Valores			Índice Inferior e Superior (IA)	
Menor	R\$ 29.867,55		Inferior	0,366
Maior	R\$ 55.468,30		Superior	0,680

Partindo-se da média simples obtida através dos valores do quadro resumo acima, no valor de **R\$42.667,92**.

Aplicando-se o saneamento amostral, campo de arbítrio com intervalo de 30%, temos:

$$42.667,92 + 30\% = 55.468,29$$

$$42.667,92 - 30\% = 29.867,54$$

O mesmo se faz com a média dos índices agronômicos, apurada em 0,523.

LIMITE INFERIOR: 0,366
LIMITE SUPERIOR: 0,680

Aplicando-se a esse resultado um intervalo de confiança de 80%, sobre a média simples, através do cálculo do desvio padrão, teremos o seguinte coeficiente de variação:

$$\text{Fórmula: } e = [t_{n-1}, X: 2] \times s/\sqrt{n}$$

Onde:

$n = n^{\circ}$ de elementos da pesquisa = 6

$[t_{n-1}, X: 2] = 20\%$ (incerteza) “tabela 6” student = 1,440

S = desvio padrão sobre o conjunto saneado
 $\frac{2}{0,50}$

$$S = \{[\Sigma (X_i - X)]: (n- 1)\}$$

$$S = 4.388,72$$

R\$ 4.388,72: R\$42.667,92 = 0,102 ou 10,2%

Assim:

$$e = [t_{n-1} , X : 2] \times s/\sqrt{n}$$

$$e = 1,440 \times 4.498,44 / \sqrt{6}$$

$$e = 2.644,53$$

o intervalo de confiança será de:

Limite Inferior do Intervalo de Confiança =

$$R\$42.667,92 - R\$ 2.644,53 = R\$ 40.023,39$$

Limite Superior do Intervalo de Confiança =

$$R\$42.667,92 + R\$ 2.644,53 = R\$ 45.312,45$$

O que define sobre a **média encontrada de R\$ 42.667,72**, a um nível de confiança de 80%, e **campo de arbítrio com o percentual de 10,2% sobre a média**, variando de R\$38.315,61 a R\$ 47.019,82 , enquadrando-se o presente laudo no nível de precisão rigoroso. (GRAU III).

Saneando as amostras com a média aferida, através da sua variação, temos

A expressão do valor da terra nua para o imóvel avaliado é igual a:

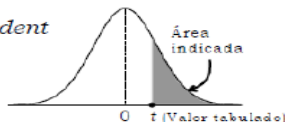
$$VT = S \times q$$

$$VT = 28.640 \text{ ha} \times \text{R\$ } 42.667,92$$

VALOR DA TERRA NUA = R\$ 1.222.009.228,80

ou, R\$ 42.667,92 o hectare

Tabela 5 Distribuição *t* de Student



qi	Área na cauda superior								
	0,25	0,10	0,05	0,025	0,01	0,005	0,0025	0,001	0,0005
1	1,000	3,078	6,314	12,71	31,82	63,66	127,3	318,3	636,6
2	0,816	1,886	2,920	4,303	6,965	9,925	14,09	22,33	31,60
3	0,765	1,638	2,353	3,182	4,541	5,841	7,453	10,21	12,92
4	0,741	1,539	2,132	2,776	3,747	4,604	5,598	7,173	8,610
5	0,727	1,476	2,015	2,571	3,365	4,032	4,773	5,894	6,869
6	0,718	1,440	1,943	2,447	3,143	3,707	4,317	5,208	5,950
7	0,711	1,415	1,895	2,365	2,998	3,499	4,029	4,785	5,408
8	0,706	1,397	1,860	2,306	2,896	3,355	3,833	4,501	5,041
9	0,703	1,383	1,833	2,262	2,821	3,250	3,690	4,297	4,781
10	0,700	1,372	1,812	2,228	2,764	3,169	3,581	4,144	4,587
11	0,697	1,363	1,796	2,201	2,718	3,106	3,497	4,025	4,437
12	0,695	1,356	1,782	2,179	2,681	3,055	3,420	3,930	4,318
13	0,694	1,350	1,771	2,160	2,650	3,012	3,372	3,852	4,221
14	0,692	1,345	1,761	2,145	2,624	2,977	3,326	3,787	4,140
15	0,691	1,341	1,753	2,131	2,602	2,947	3,286	3,733	4,073
16	0,690	1,337	1,746	2,120	2,583	2,921	3,252	3,686	4,015
17	0,689	1,333	1,740	2,110	2,567	2,898	3,222	3,646	3,965
18	0,688	1,330	1,734	2,101	2,552	2,878	3,197	3,610	3,922
19	0,688	1,328	1,729	2,093	2,539	2,861	3,174	3,579	3,883
20	0,687	1,325	1,725	2,086	2,528	2,845	3,153	3,552	3,850
21	0,686	1,323	1,721	2,080	2,518	2,831	3,135	3,527	3,819
22	0,686	1,321	1,717	2,074	2,508	2,819	3,119	3,505	3,792
23	0,685	1,319	1,714	2,069	2,500	2,807	3,104	3,485	3,768
24	0,685	1,318	1,711	2,064	2,492	2,797	3,091	3,467	3,745
25	0,684	1,316	1,708	2,060	2,485	2,787	3,078	3,450	3,725
26	0,684	1,315	1,706	2,056	2,479	2,779	3,067	3,435	3,707
27	0,684	1,314	1,703	2,052	2,473	2,771	3,057	3,421	3,689
28	0,683	1,313	1,701	2,048	2,467	2,763	3,047	3,408	3,674
29	0,683	1,311	1,699	2,045	2,462	2,756	3,038	3,396	3,660
30	0,683	1,310	1,697	2,042	2,457	2,750	3,030	3,385	3,646
35	0,682	1,306	1,690	2,030	2,438	2,724	2,996	3,340	3,591
40	0,681	1,303	1,684	2,021	2,423	2,704	2,971	3,307	3,551

7.4-VALORES DOS MUNICIPIOS LIMITROFES AO MUNICIPIOS GUAXUPÉ

Apresentamos abaixo os valores apurados dos seguintes municípios limítrofes:

São Pedro da União(N), Juruáia, Muzambinho(L), Tapiratiba/SP(S) e Guaranésia(O).

A) SÃO PEDRO DA UNIÃO

Distância entre São Pedro da União e Guaxupé

21.78 km

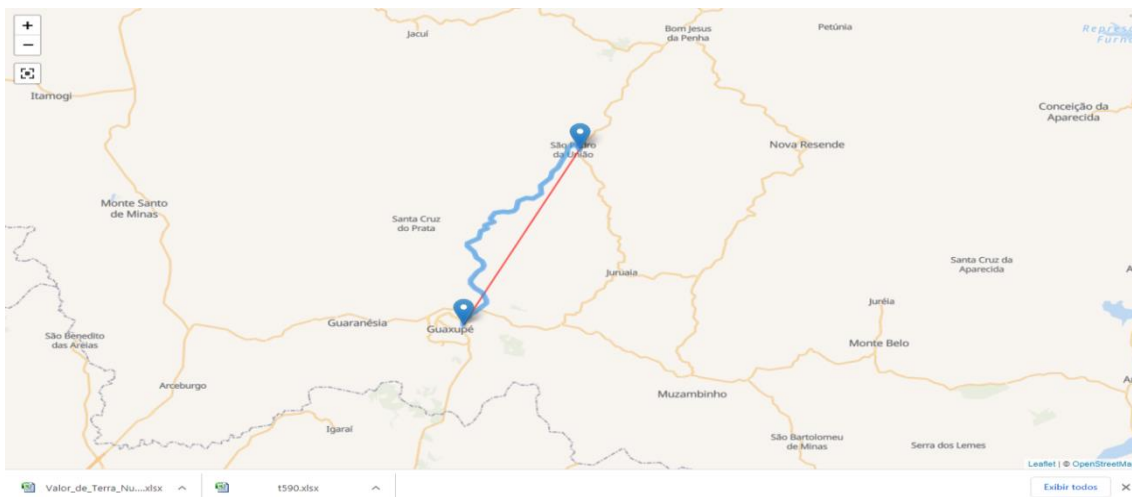
Distância em linha reta

28 km

Distância de condução

27 minutos

Tempo de condução estimado



Levantamento: Valor de Terra Nua
Município consultado: SÃO PEDRO DA UNIÃO

Produto	Ano	Unidade	Médio	Data Publicação
Lavoura - Aptidão boa (Terra de Cultura de Primeira)	2020	R\$/ha	R\$ 30.991,73	23/03/2021
Lavoura - Aptidão regular (Terra de Cultura de Segunda)	2020	R\$/ha	R\$ 18.595,04	23/03/2021
Lavoura - Aptidão restrita	2020	R\$/ha	R\$ 12.396,69	23/03/2021
Pastagem plantada (Terra para Pastagem)	2020	R\$/ha	R\$ 14.462,80	23/03/2021
Silvicultura ou Pastagem natural (Terra para Reflorestamento)	2020	R\$/ha	R\$ 12.369,69	23/03/2021
Preservação da Fauna ou Flora (Campo)	2020	R\$/ha	R\$ 10.330,05	23/03/2021

Fonte: EMATER MG

Data da pesquisa: 23/03/2021 15:08

B) JURUAIA

Distância entre Guaxupé e Juruaia

14.78 km

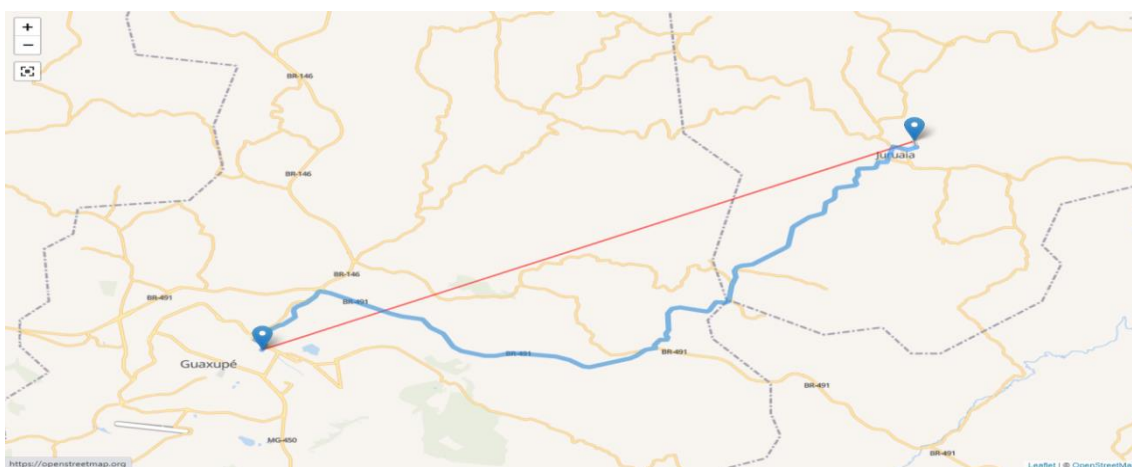
Distância em linha reta

20 km

Distância de condução

22 minutos

Tempo de condução estimado



Levantamento: Valor de Terra Nua				
Município consultado: JURUAIA				
Produto	Ano	Unidade	Médio	Data Publicação
Lavoura - Aptidão boa (Terra de Cultura de Primeira)	2020	R\$/ha	R\$ 21.538,99	23/03/2021
Lavoura - Aptidão regular (Terra de Cultura de Segunda)	2020	R\$/ha	R\$ 18.121,33	23/03/2021
Lavoura - Aptidão restrita	2020	R\$/ha	R\$ 15.271,96	23/03/2021
Pastagem plantada (Terra para Pastagem)	2020	R\$/ha	R\$ 13.251,61	23/03/2021
Silvicultura ou Pastagem natural (Terra para Reflorestamento)	2020	R\$/ha	R\$ 9.136,80	23/03/2021
Preservação da Fauna ou Flora (Campo)	2020	R\$/ha	R\$ 7.771,00	23/03/2021
Fonte: EMATER MG				
Data da pesquisa: 23/03/2021 15:12				

C) MUZAMBINHO

Distância entre Muzambinho e Guaxupé

20.76 km

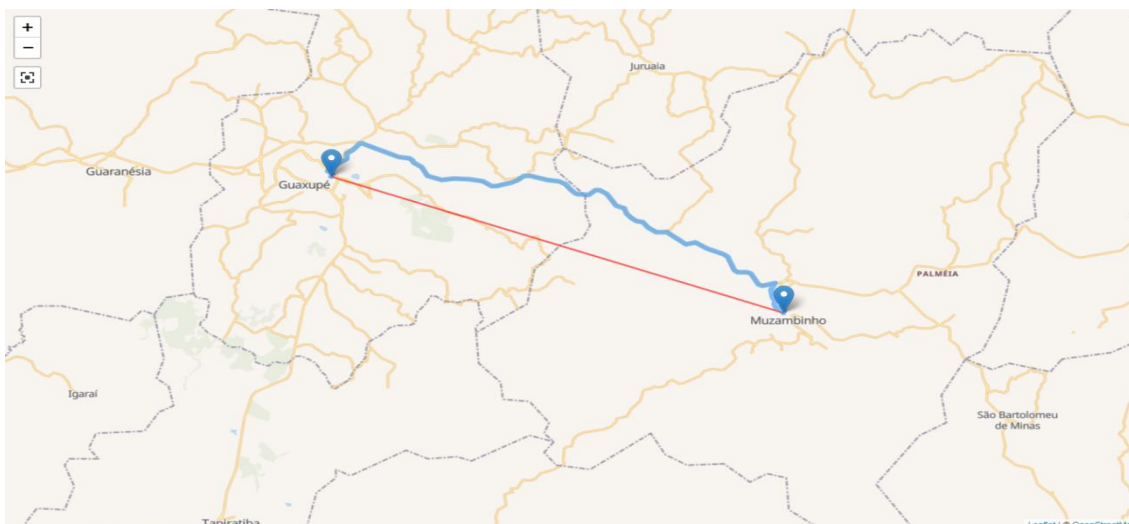
Distância em linha reta

26 km

Distância de condução



27 minutos

Tempo de condução estimado



Levantamento: Valor de Terra Nua				
Município consultado: MUZAMBINHO				
Produto	Ano	Unidade	Médio	Data Publicação
Lavoura - Aptidão boa (Terra de Cultura de Primeira)	2020	R\$/ha	R\$ 12.923,55	23/03/2021
Lavoura - Aptidão regular (Terra de Cultura de Segunda)	2020	R\$/ha	R\$ 8.087,37	23/03/2021
Lavoura - Aptidão restrita	2020	R\$/ha	R\$ 6.067,14	23/03/2021
Pastagem plantada (Terra para Pastagem)	2020	R\$/ha	R\$ 3.744,56	23/03/2021
Silvicultura ou Pastagem natural (Terra para Reflorestamento)	2020	R\$/ha	R\$ 2.639,17	23/03/2021
Preservação da Fauna ou Flora (Campo)	2020	R\$/ha	R\$ 2.620,59	23/03/2021
Fonte: EMATER MG				
Data da pesquisa: 23/03/2021 15:22				

D) TAPIRATIBA/SP

Distância entre  Tapiratiba e  Guaxupé

19.04 km

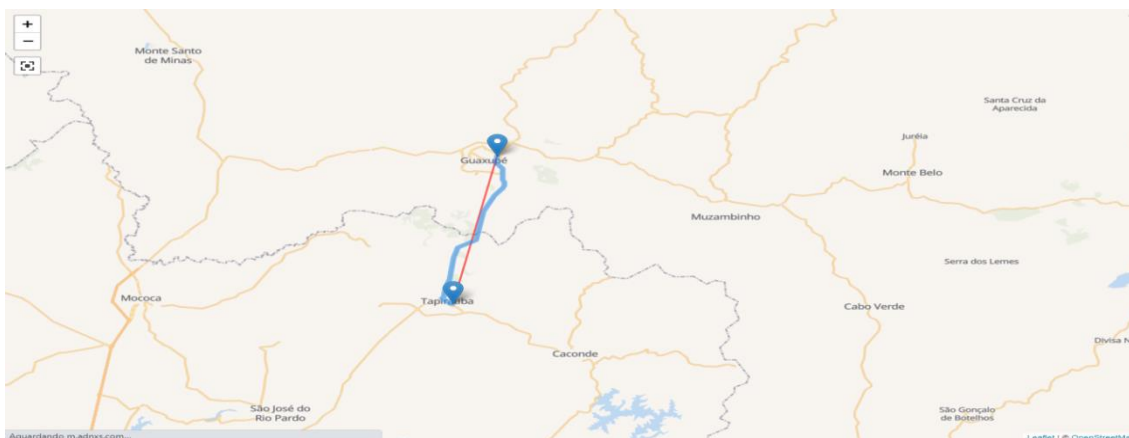
Distância em linha reta

21 km

Distância de condução

20 minutos

Tempo de condução estimado



Levantamento: Valor de Terra Nua



Município consultado: TAPIRATIBA/SP

Produto	Ano	Unidade	Médio	Data Publicação
Lavoura - Aptidão boa (Terra de Cultura de Primeira)	2020	R\$/ha	R\$ 22.500,00	23/03/2021
Lavoura - Aptidão regular (Terra de Cultura de Segunda)	2020	R\$/ha	R\$ 18.137,50	23/03/2021
Lavoura - Aptidão restrita	2020	R\$/ha	R\$ 17.250,00	23/03/2021
Pastagem plantada (Terra para Pastagem)	2020	R\$/ha	R\$ 17.000,00	23/03/2021
Silvicultura ou Pastagem natural (Terra para Reflorestamento)	2020	R\$/ha	R\$ 14.250,00	23/03/2021
Preservação da Fauna ou Flora (Campo)	2020	R\$/ha	R\$ 13.875,00	23/03/2021

Fonte: SAA(IEA/CATI)

Data da pesquisa: 23/03/2021 16:03

E) GUARANÉSIA/MG

Distância entre  Guaxupé e  Guaraniésia

9.48 km

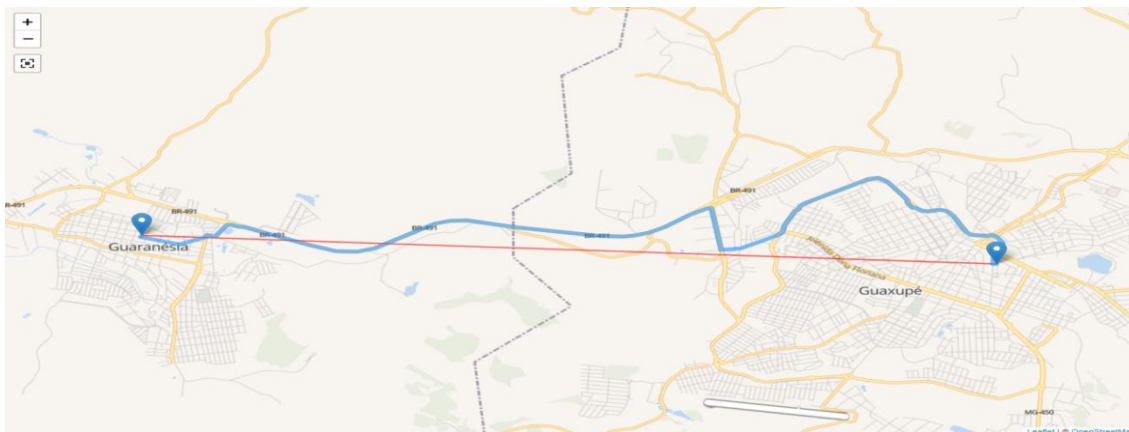
Distância em linha reta

12 km

Distância de condução

15 minutos

Tempo de condução estimado



Levantamento: Valor de Terra Nua				
Município consultado: GUARANÉSIA				
Produto	Ano	Unidade	Médio	Data Publicação
Lavoura - Aptidão boa (Terra de Cultura de Primeira)	2020	R\$/ha	R\$ 18.000,00	23/03/2021
Lavoura - Aptidão regular (Terra de Cultura de Segunda)	2020	R\$/ha	R\$ 15.750,00	23/03/2021
Lavoura - Aptidão restrita	2020	R\$/ha	R\$ 11.000,00	23/03/2021
Pastagem plantada (Terra para Pastagem)	2020	R\$/ha	R\$ 11.000,00	23/03/2021
Silvicultura ou Pastagem natural (Terra para Reflorestamento)	2020	R\$/ha	R\$ 10.000,00	23/03/2021
Preservação da Fauna ou Flora (Campo)	2020	R\$/ha	R\$ 8.000,00	23/03/2021
Fonte: EMATER MG				
Data da pesquisa: 23/03/2021 15:47				

De acordo com o EMATER/MG, para o ano de 2020, ficou determinado os valores abaixo para o município de GUAXUPÉ/MG conforme suas respectivas aptidões:

Levantamento: Valor de Terra Nua - DIRETO DO SITE - VALORES
Município consultado: GUAXUPÉ

Produto	Região	Unidade	Médio
Lavoura - Aptidão boa (Terra de Cultura de Primeira)	GUAXUPÉ	R\$/ha	R\$ 21.000,00
Lavoura - Aptidão regular (Terra de Cultura de Segunda)	GUAXUPÉ	R\$/ha	R\$ 13.500,00
Lavoura - Aptidão restrita	GUAXUPÉ	R\$/ha	R\$ 8.000,00
Pastagem plantada (Terra para Pastagem)	GUAXUPÉ	R\$/ha	R\$ 12.500,00
Silvicultura ou Pastagem natural (Terra para Reflorestamento)	GUAXUPÉ	R\$/ha	R\$ 8.000,00
Preservação da Fauna ou Flora (Campo)	GUAXUPÉ	R\$/ha	R\$ 6.200,00

Considerando a média das aptidões dos Valores da Terra Nua dos municípios limítrofes a GUAXUPÉ, seu valor esteve variando e apresentou queda, durante o ano de 2020 acima, conforme média demonstrada na tabela:

Levantamento: Valor de Terra Nua - CALCULO LIMITROFES - MEDIA
Município calculado: GUAXUPÉ

Produto	Região	Unidade	Médio	Data
Lavoura - Aptidão boa (Terra de Cultura de Primeira)	LIMITROFES	R\$/ha	R\$ 21.190,85	23032021
Lavoura - Aptidão regular (Terra de Cultura de Segunda)	LIMITROFES	R\$/ha	R\$ 15.738,25	23032021
Lavoura - Aptidão restrita	LIMITROFES	R\$/ha	R\$ 12.397,16	23032021
Pastagem plantada (Terra para Pastagem)	LIMITROFES	R\$/ha	R\$ 11.891,79	23032021
Silvicultura ou Pastagem natural (Terra para Reflorestamento)	LIMITROFES	R\$/ha	R\$ 9.679,13	23032021
Preservação da Fauna ou Flora (Campo)	LIMITROFES	R\$/ha	R\$ 8.519,33	23032021
JLB - Calculo Medio - Base municipios limitrofes				

%
-0,90%
-14,22%
-35,47%
5,11%
-17,35%
-27,22%

VALOR DA TERRA NUA PARA FINS DE ITR /ANO DE 2021

Ainda, de acordo com a norma NBR 14.653-3 , PARA AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS RURAIS, em vigor desde julho de 2004 , embasamos esta avaliação também de acordo com os itens 9.1.1 e 9.1.2.2 , enquadrando este trabalho em GRAU III.

Considera-se terra nua o imóvel rural, por natureza, que compreende o solo com sua superfície e respectiva floresta nativa, despojado das construções, instalações e melhoramentos, das culturas permanentes, das árvores de florestas plantadas e das pastagens cultivadas ou melhoradas, que se classificam como investimentos (benfeitorias).

Nos termos do Art.3º da IN.RFBNº 1877/2019, temos o VALOR DA TERRA NUA PARA O MUNICÍPIO DE GUAXUPÉ em R\$/hectare:

ANO	Lavoura aptidão boa	Lavoura aptidão regular	Lavoura aptidão restrita	Pastagem plantada	Silvicultura ou pastagem natural	Preserv. de fauna e flora
2021	R\$24.500,00	R\$15.800,00	R\$9.400,00	R\$14.900,00	R\$9.300,00	R\$7.300,00

GUAXUPÉ/MG, 23 de MARÇO de 2021.

MAURICIO SGOBI FALCÃO
ENGENHEIRO AGRÔNOMO
CREA: 5070562422/SP

8 – REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS:

<https://www.cidade-brasil.com.br/municipio-guaxupe.html>

<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/mg/guaxupe/panorama>

<http://www.guaxupe.cam.mg.gov.br/html/historico.html>

<https://www.mfrural.com.br/cidade/guaxupe-mg.aspx>

<https://minasgeraismg.net/cidades/guaxupe>

<https://pt.wikipedia.org/wiki/Guaxupe>

http://www.emater.mg.gov.br/portal.do?flagweb=novosite_pagina_interna&id=19167

<https://www.tesouro.fazenda.gov.br/-/area-tematica-4-financas-estaduais-e-municipais>

<https://www.agrolink.com.br/>

<https://www.sigitr.com.br/arrecadacoes/por-municipio/>

<https://www2.cptec.inpe.br/mg/guaxupe>

<http://tabnet.datasus.gov.br/cgi/defthtm.exe?ibge/censo/cnv/alfmg.def>

<https://mapasapp.com/brasil/minas-gerais/guaxupe-mg>

https://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1982-45132012000200014

file:///C:/Users/Cliente/Downloads/relatorio_de_gestao_indicador_2b_pdrh_araguari_2014.pdf

<https://cidades.ibge.gov.br/brasil/mg/guaxupe/pesquisa/1/21682>

<file:///C:/Users/Cliente/Downloads/58520-245263-2-PB.pdf>

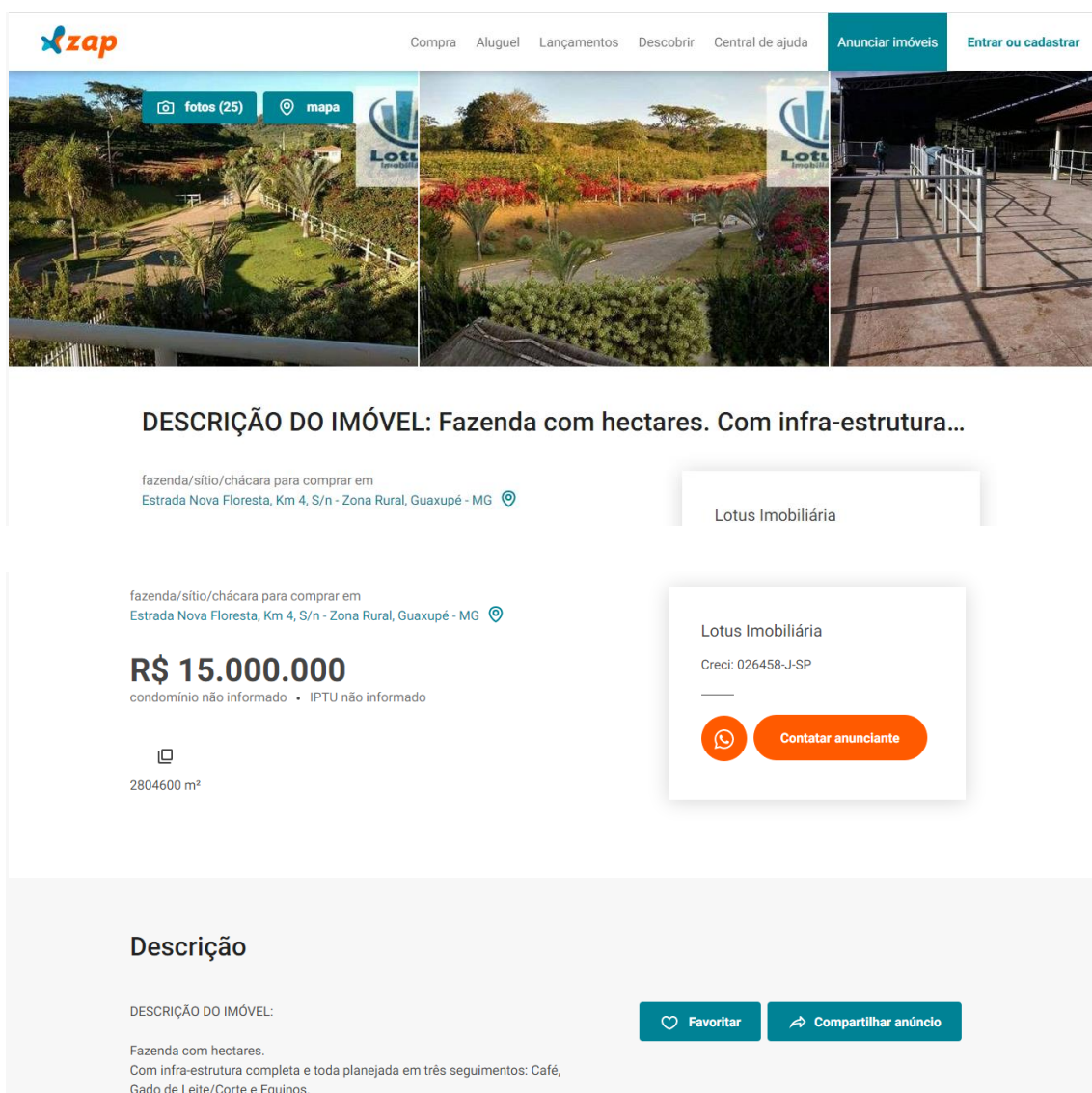
https://www.researchgate.net/figure/Figura-7-Precipitacao-mm-media-sazonal-e-anual-em-Minas-Gerais-no-periodo-de-1998-a_fig2_318256211

<http://sisweb.tesouro.gov.br/apex/f?p=2600:1::MOSTRA:NO:RP::>

ANEXO I

ANÚNCIOS DE PROPRIEDADES À VENDA

1) ZAP IMOVEIS



zap Compra Aluguel Lançamentos Descobrir Central de ajuda Anunciar imóveis Entrar ou cadastrar

fotos (25) mapa

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL: Fazenda com hectares. Com infra-estrutura...

fazenda/sítio/chácara para comprar em
Estrada Nova Floresta, Km 4, S/n - Zona Rural, Guaxupé - MG

Lotus Imobiliária

fazenda/sítio/chácara para comprar em
Estrada Nova Floresta, Km 4, S/n - Zona Rural, Guaxupé - MG

R\$ 15.000.000
condomínio não informado • IPTU não informado

2804600 m²

Lotus Imobiliária
Creci: 026458-J-SP

Contatar anunciante

Descrição

DESCRIÇÃO DO IMÓVEL:

Fazenda com hectares.
Com infra-estrutura completa e toda planejada em três seguimentos: Café,
Gado de Leite/Corte e Equinos.

Favoritar Compartilhar anúncio

Com infra-estrutura completa e toda planejada em três seguimentos: Café, Gado de Leite/Corte e Equinos.
 Todos os três seguimentos são amparados dos melhores equipamentos de nível nacional e internacional.
 Localização privilegiada a 10 km do asfalto, estrada de terra muito boa.
 Casa sede com 320m² de área construída, sala de estar, sala de jantar, lavabo, cozinha com copa integrada, despensa, lavanderia, varanda gourmet com fogão a lenha e churrasqueira, 03 dormitórios com suite, e 02 dormitórios social.
 Piscina.
 Salão de festas com capacidade para 160 pessoas com churrasqueira e cozinha completa.
 Capela.
 05 casas de colono e 01 alojamento.
 02 açudes.
 08 nascentes.
 Ótimo paisagismo.
 300 mil pés de café, previsão para safra de 2019, de 3.500 a 4.000 sacas. Idade média de 05 anos.
 Galpões amplos e iluminados.
 Lavador de café com capacidade de 10 mil litros.
 Terreirões de café.
 Secador de café horizontal de 15 mil litros.
 Planta completa de equipamentos para produção de café especiais descascados, com tanques de alvenaria para produção de cafés especiais despulpados e possibilidade de descascamento também do verde e boião.
 Máquina de beneficiar café nova.
 despulpados e possibilidade de descascamento também do verde e boião.
 Máquina de beneficiar café nova.
 27 baias, 01 redondel coberto, pista de treinamento, piquetes,
 Barracão de leite, barracão superior contendo 16 box de alojamento (tie-stall), barracão inferior contém 10 box de alojamento. 01 Reservatório tipo australiano. 02 silos no formato trincheira (400 toneladas cada). Curral em madeira para acomodação de 100 animais. Contém tronco americano sem balança e embarcador. 04 piquetes para novilhas. Área de pasto em brachiaria. 01 oficina mecânica
 Ótima fazenda em alta produtividade, uma excelente oportunidade de negócio, venha nos visitar.

SAIA NA FRENTE E RESERVE JÁ SEU IMÓVEL

REFERÊNCIA: FA0046
 LOTUS IMOBILIÁRIA
 SUA IMOBILIÁRIA DE CONFIANÇA EM JAGUARIÚNA/SP

* Os valores e condições de pagamento são fornecido por terceiros, sujeitos à alteração sem prévio aviso. -

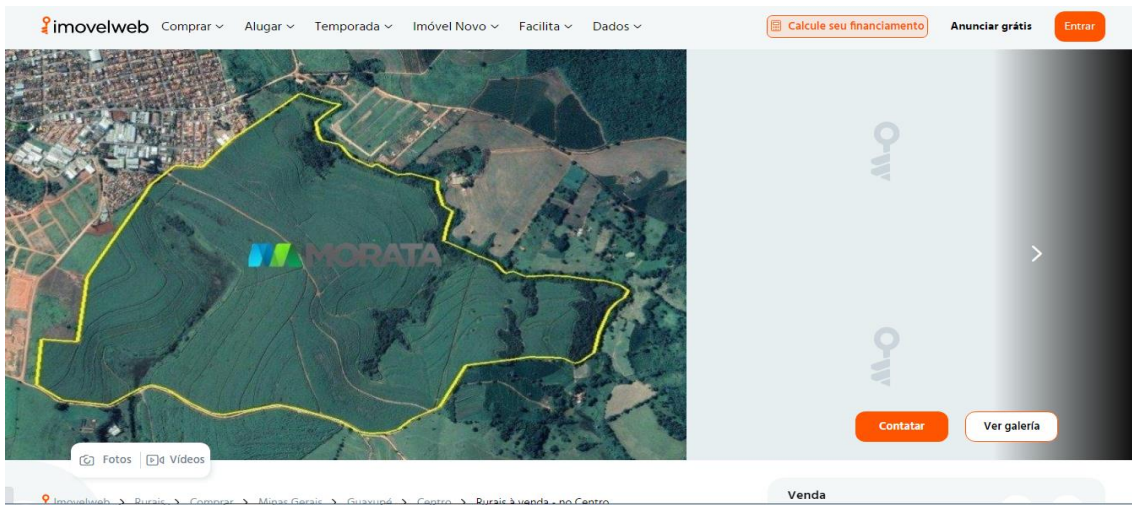
[Mostrar menos](#)

[Outras ofertas desse anunciante \(787\)](#)





2) IMOVELWEB



Fotos Vídeos

Imovelweb > Rurais > Comprar > Minas Gerais > Guaxupé > Centro > Rurais à venda - no Centro

Rural · 205m²

Estrada Rural, Centro, Guaxupé

205 m² Total 1 Banheiro

Publicado há 48 dias

Rurais à Venda - no Centro

FAZENDA À VENDA - 205 HECTARES - REGIÃO DE GUAXUPÉ (MG)

- * Área total: 205 hectares
- * Localizada na região de Guaxupé, bem próxima a cidade
- * Atualmente toda plantada em cana
- * Altitude média: 800 metros
- * Ideal para lavouras (soja, milho e café)
- * Topografia excelente - toda mecanizada
- * Energia elétrica
- * Rica em água: possui nascentes e córregos

OBS: A LOCALIZAÇÃO E AS INFORMAÇÕES EXATAS DA PROPRIEDADE SÃO DE CARÁTER SIGILOSO. DADOS COMO ÁREA

Venda

R\$ 10.200.000

Financiamento a partir de R\$61.867

Mensagem ao anunciante

Email

Nome Telefone

Mensagem

Olá, vi este imóvel no Imovelweb e gostaria de receber mais informações sobre o mesmo. Obrigado!

Quero que me liguem

Enviar formulário

Ao enviar, você está aceitando os [Termos e condições de uso](#) e as [Políticas de privacidade](#)

OBS: A LOCALIZAÇÃO E AS INFORMAÇÕES EXATAS DA PROPRIEDADE SÃO DE CARÁTER SIGILOSO. DADOS COMO ÁREA TOTAL, VALORES, ÁREAS DE PLANTIO E LAVOURA, DISTÂNCIAS, ETC, SÃO PASSÍVEIS DE VARIAÇÃO E SERÃO CONFIRMADAS EM VISITA E ANÁLISE DOCUMENTAL. NO CASO DE CORRETORES, É NECESSÁRIO CONTRATO DE PARCERIA ENTRE AS PARTES.

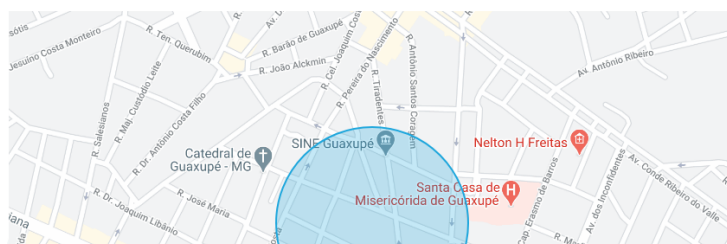
CRECI 5390J

[Ver menos](#)

Localização

Estrada Rural, Centro, Guaxupé

Restaurantes Serviços Escolas



Mensagem ao anunciante

Email

Nome

Telefone

Mensagem

Olá, vi este imóvel no Imovelweb e gostaria de receber mais informações sobre o mesmo. Obrigado!

Quero que me liguem

Enviar formulário

Ao enviar, você está aceitando os [Termos e condições de uso](#) e as [Políticas de privacidade](#)


MORATA MORATA NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS

(31) 4109-1009

3) IMOVELWEB

← → ↻ imovelweb.com.br/propriedades/rural-4-5-km-do-portal-dos-nobres-2953807693.html ☆ ⚙ 1

imovelweb Comprar ▾ Alugar ▾ Temporada ▾ Imóvel Novo ▾ Facilita ▾ Dados ▾ [Calcule seu financiamento](#) [Anunciar grátis](#) [Entrar](#)



Fotos

guardando securepubads.q.doubleclick.net... RURAL - 4,5 KM DO PORTAL DOS NOBRES Venda

← → ↻ imovelweb.com.br/propriedades/rural-4-5-km-do-portal-dos-nobres-2953807693.html ☆ ⚙ 1

imovelweb > Rurais > Comprar > Minas Gerais > Guaxupé > Centro > RURAL - 4,5 KM DO PORTAL DOS NOBRES

Rural - 6ha · 2 Quartos · 1 Vaga

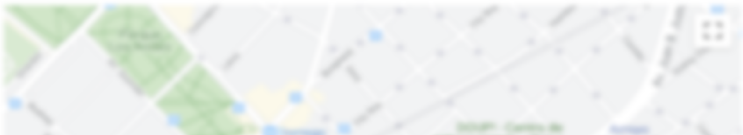
6 ha Total 1 Banheiro 1 Vaga 2 Quartos

Publicado há 47 dias

Rural - 4,5 Km Do Portal Dos Nobres

Sítio residencial para Venda
4,5 Km do Portal dos Nobres, Guaxupé
2 dormitórios, 1 sala, 1 banheiro, 1 vaga
6 HECTARES !!!! - 10/02/2021

Localização
Endereço ocultado



Venda
R\$ 700.000

[Financiamento a partir de R\\$4.246](#)

Mensagem ao anunciante

Email

Nome Telefone


Mensagem
Olá, vi este imóvel no Imovelweb e gostaria de receber mais informações sobre o mesmo. Obrigado!

Quero que me liguem

[Enviar formulário](#)

Ao enviar, você está aceitando os [Termos e condições de uso](#) e as [Políticas de privacidade](#)

imovelweb Comprar ▾ Alugar ▾ Temporada ▾ Imóvel Novo ▾ Facilita ▾ Dados ▾ [Calcule seu financiamento](#) [Anunciar grátis](#) [Entrar](#)



Fotos

Contatar Ver galeria

4) IMOVELWEB

imovelweb.com.br/propriedades/fazenda-venda.-emporio-negocios-vende-fazenda-cafe-na-2954282751.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=sp-mitula



Fotos

Imovelweb > Rurais > Comprar > Minas Gerais > Guaxupé > Centro > Fazenda venda. Empório Negócios vende fazenda café na região de Guaxupé, Sul de Minas.

Venda
R\$ 13.000.000

Financiamento a partir de R\$78.850

imovelweb.com.br/propriedades/fazenda-venda.-emporio-negocios-vende-fazenda-cafe-na-2954282751.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=sp-mitula

Fotos

Imovelweb > Rurais > Comprar > Minas Gerais > Guaxupé > Centro > Fazenda venda. Empório Negócios vende fazenda café na região de Guaxupé, Sul de Minas.

Rural

, Centro, Guaxupé

Publicado há 20 dias

Fazenda Venda. Empório Negócios Vende Fazenda Café na Região De Guaxupé, Sul De Minas.

Fazenda 130 alqueires com 350 mil pés de café de lavouras de 3 a 4 anos. Restante da lavoura tem que renovar após safra 2021. 70% mecanizável. Boa de água. Casa, terreirão, tulha, ...

NECESSÁRIA CONFIRMAÇÃO DE DISPONIBILIDADE. - 03/03/2021

Ver menos ^

Localização
, Centro, Guaxupé

Venda
R\$ 13.000.000

Financiamento a partir de R\$78.850

Mensagem ao anunciante

Email

Nome Telefone

Mensagem

Olá, vi este imóvel no Imovelweb e gostaria de receber mais informações sobre o mesmo. Obrigado!

Quero que me liguem

Enviar formulário

Contato por whatsapp

Ao enviar, você está aceitando os [Termos e condições de uso e as](#)

imovelweb Comprar Alugar Temporada Imóvel Novo Facilita Dados

Calcule seu financiamento Anunciar grátis Entrar



Fotos

Imovelweb > Rurais > Comprar > Minas Gerais > Guaxupé > Centro > Fazenda venda. Empório Negócios vende fazenda

Venda
R\$ 13.000.000

RUA VEREADOR ERNESTO LAINETTI, N° 429, CENTRO

GUAXUPÉ/MG

ANEXO II

REPORTAGEM FOTOGRÁFICA



Foto aérea de malha viária que dá acesso ao município de Guaxupé/MG.

Foto tirada em: 09/04/2021

Latitude: 21° 12' 59''

Longitude: 46° 41' 40''

Horário: 09:36 horas

Altitude: 887m



Foto aérea de malha viária que dá acesso ao município de Guaxupé/MG.

Foto tirada em: 09/04/2021

Latitude: 21° 12' 59''

Longitude: 46° 41' 40''

Horário: 09:37 horas

Altitude: 875m



Foto aérea de malha viária que dá acesso ao município de Guaxupé/MG.

Foto tirada em: 09/04/2021

Latitude: 21° 18' 25''

Longitude: 46° 36' 51''

Horário: 10:11 horas

Altitude: 1.015m



Foto aérea de vicinal rural tipo II e cultivo de café.

Foto tirada em: 09/04/2021

Latitude: 21° 17' 56''

Longitude: 46° 45' 56''

Horário: 11:04 horas

Altitude: 833m



Foto aérea de vicinal rural tipo II localizada na zona rural do município de Guaxupé/MG.

Foto tirada em: 09/04/2021

Latitude: 21° 18' 48''

Longitude: 46° 36' 3''

Horário: 11:04 horas

Altitude: 864m



Foto de pé de café cultivado na zona rural do município de Guaxupé/MG.

Foto tirada em: 09/04/2021

Latitude: 21° 18' 25''

Longitude: 46° 36' 51''

Horário: 10:08 horas

Altitude: 943m



Foto aérea do cultivo de café.

Foto tirada em: 09/04/2021

Latitude: 21° 18' 25''

Longitude: 46° 36' 53''

Horário: 10:13 horas

Altitude: 949m



Foto aérea de propriedade com cultivo de café, localizada na zona rural do município de Guaxupé/MG.

Foto tirada em: 09/04/2021

Latitude: 21° 11' 24''

Longitude: 46° 41' 44''

Horário: 09:15 horas

Altitude: 1.074m



Foto aérea de propriedade com cultivo de café e vicinal rural tipo II localizada na zona rural do município de Guaxupé/MG.

Foto tirada em: 09/04/2021

Latitude: 21° 11' 19''

Longitude: 46° 42' 10''

Horário: 09:22 horas

Altitude: 1.092m



Foto aérea de propriedade com cultivo de café localizada na zona rural do município de Guaxupé/MG.

Foto tirada em: 09/04/2021

Latitude: 21° 11' 19''

Longitude: 46° 42' 10''

Horário: 09:22 horas

Altitude: 1.092m



Foto aérea de propriedade com cultivo de milho localizada na zona rural do município de Guaxupé/MG.

Foto tirada em: 09/04/2021

Latitude: 21° 12' 49''

Longitude: 46° 41' 40''

Horário: 09:37 horas

Altitude: 866m



Foto aérea de área de reserva legal e pastagem plantada localizada na zona rural do município de Guaxupé/MG.

Foto tirada em: 09/04/2021

Latitude: 21° 18' 48''

Longitude: 46° 36' 3''

Horário: 10:01 horas

Altitude: 953m



Foto aérea de pastagem plantada localizada na zona rural do município de Guaxupé/MG.

Foto tirada em: 09/04/2021

Latitude: 21° 18' 48''

Longitude: 46° 36' 3''

Horário: 10:02 horas

Altitude: 896m



Foto aérea de área de reserva legal e pastagem plantada localizada na zona rural do município de Guaxupé/MG.

Foto tirada em: 09/04/2021

Latitude: 21° 18' 25''

Longitude: 46° 36' 51''

Horário: 10:01 horas

Altitude: 999m