

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS RURAIS



Prefeitura Municipal

PONTAL – SP

Propósito – VTN
2024

José Ranufo Rodrigues de Macêdo
Engenheiro Agrônomo e Engenheiro de Avaliações
HFM Consultoria e Negócios
01/04/24

RESUMO

DATA DA AVALIAÇÃO	01 de abril de 2024
DATA DA VISTORIA	março de 2024
OBJETO	Imóveis rurais
FINALIDADE	Determinar o Valor Médio da Terra Nua - VTN
METODOLOGIA	Método Comparativo Direto de Dados de Mercado. A metodologia aqui empregada está em conformidade com as Normas Técnicas da ABNT – Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT 14.656-1 e 14.653-3).
LOCALIZAÇÃO	Município de Pontal - SP.
MERCADO	O mercado imobiliário reflete o estado da economia brasileira. A crise econômica e o COVID-19 afetaram toda a composição do cenário de comercialização e dificultaram, com o novo governo, os processos de venda e comercialização de imóveis. O mercado de imóveis rurais em Pontal é influenciado por uma série de fatores, incluindo as condições econômicas gerais, a oferta e demanda por imóveis rurais, as condições climáticas e a sazonalidade da produção canavieira. Apesar desse fato a negociação de imóveis rurais na região geoeconômica do município, apresenta-se estável, com baixo número de ofertas. Neste município, as vendas de imóveis rurais são raríssimas.

RT: José Ranufo Rodrigues de Macêdo - CPF: 519.398.356-15

Profissão: Eng. Agrônomo e de Segurança do Trabalho – Eng. de Avaliações

Crea/MG: 480620/D – IBAPE N° 1038 - RNP: 1402089503 - ART: MG20242868174

COLETA DE DADOS (24 DADOS AMOSTRAIS) – 30/01/2022 A 28/03/2024

LAUDO - GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II E GRAU DE PRECISÃO III

SUMÁRIO

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS.....	6
2. SOLICITANTE	7
3. RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO	7
4. OBJETO DA AVALIAÇÃO	7
5. OBJETIVO	7
6. FINALIDADE	8
7. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES	8
8. VISTORIA DE CAMPO PARA CARACTERIZAÇÃO DAS PROPRIEDADES	9
8.1 Vistoria técnica	9
8.2 Análise do município	9
9. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS	9
9.1 Caracterização geoeconômica do município	9
9.1.1 Geografia	13
9.1.2 Clima	13
9.1.3 Topografia	13
9.1.4 Vegetação	13
9.1.5 Recursos Hídricos	14
9.1.6 Pluviosidade	17
9.2 Geomorfologia	18
9.3 Tipos de solo do município	18
9.3.1 Latossolo vermelhos	19
9.4 Uso e ocupação do solo	19
9.5 Características Econômicas	20
9.6 Caracterização do imóvel avaliando (imóvel paradigma)	21
9.6.1 Descrição dos imóveis	21
9.6.2 Acessos	21
9.6.3 Topografia	22
9.6.4 Benfeitorias - Vedações e cercas internas	22
10. DIAGNÓSTICO DO MERCADO	22
10.1 Arrecadação do ITR no município de Pontal	23
10.2 Alíquota de ITR de acordo com a área da propriedade e o Grau de Utilização	25
10.3 Grau de utilização	26
10.4 Informações sobre Valor da terra Nua - Justificativa	26
10.5 Renda Municipal	27
10.6 Infraestrutura Urbana	27
10.7 Qualidade de Vida e Desenvolvimento Social	29
10.7.1 Aspectos ambientais	29
10.8 Direitos	29

10.9 Capacidade de uso das terras	29
10.10 Valores de Terra Nua (VTN) por Aptidão apurados no ano de 2023	30
10.11 Incidência do imposto nas propriedades rurais	30
11.METODOLOGIA EMPREGADA PARA A AVALIAÇÃO	32
12.ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO	33
13.PESQUISAS DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS	34
13.1 Tratamento dos Dados	34
13.1.1 Modelo Estatístico	34
13.1.2 Pesquisa de valores de mercado	35
13.1.3 Variável Dependente:	35
13.1.4 Variáveis Independentes usadas no modelo	36
13.1.5 Estimativas de valor	36
14.ENCERRAMENTO	38
15.ANEXOS	39
ANEXO I – ART – Anotação de Responsabilidade Técnica	40
ANEXO II – Tratamento dos Dados - Modelo do SISDEA	41
ANEXO III – Pesquisa de Mercado	54
ANEXO IV – Fotos de Propriedades Rurais Visitadas em Pontal - SP	97

VALORES MÉDIOS DE TERRA NUA CALCULADOS PARA PONTAL EM 2024 EM FUNÇÃO DAS APTIDÕES AGRÍCOLAS

ANO 2024	VALORES MÉDIOS DE VTN EM FUNÇÃO DA APTIDÃO AGRÍCOLA (R\$/ha)					
Município de PONTAL -SP	Lavoura de Aptidão boa	Lavoura de Aptidão Regular	Lavoura de Aptidão Restrita	Pastagem Plantada	Silvicultura e Pastagem Natural	Preservação da Fauna e Flora
VALOR (R\$)	111.388,79	94.680,47	82.427,74	71.957,16	54.580,51	46.783,29

LAUDO DE AVALIAÇÃO

1. CONSIDERAÇÕES INICIAIS

O Imposto Territorial Rural (ITR) é um tributo previsto pela Constituição Federal (inciso VI do artigo 153), e cobrado anualmente das propriedades rurais. O valor a ser cobrado varia de acordo com o tamanho da propriedade e com a sua utilização. Quanto maior a quantidade de terra sem utilização (terra nua) em uma propriedade, maior o imposto que deve ser pago por ela.

O ITR é um imposto sujeito ao lançamento por homologação e nesse sentido, a Receita Federal do Brasil define como obrigação acessória, a apresentação do Laudo Agrônomo de Avaliação que confirma o Valor da Terra Nua (VTN) atribuído pelo município por ocasião da apresentação pelos contribuintes, da DIAT (Documento de Informação e Apuração do ITR).

Desta forma, caso o município não apresente esse laudo, o valor da terra nua será atribuído através das informações contidas no Sistema de Preços de Terras -SIPT da Receita Federal, instituído pela Portaria da RFB nº 447/2002.

Em atenção à solicitação da Prefeitura Municipal de Pontal e em cumprimento à Instrução Normativa nº 1877-2019, temos o prazer de apresentar, através deste Laudo Agrônomo de Avaliação Imobiliária, o Valor Médio da Terra Nua calculado para as propriedades rurais localizadas neste município.

Este trabalho foi conduzido por profissionais da HF Moreira Consultoria e Negócios, empresa qualificada para consultoria e avaliação para fins de ITR, tendo como base pesquisas de valores de terrenos ofertados na região geoeconômica, aliado às análises e interpretação de dados do programa SisDea, em concordância com as normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas para de avaliação de imóveis, NBR - ABNT 14.653-1 (Procedimentos gerais) e NBR - ABNT 14.653-3 (Imóveis Rurais).

2. SOLICITANTE

Nome: Prefeitura Municipal de Pontal

Endereço: Rua Guilherme Silva, 337 - Centro

CNPJ: 45.352.267/0001-86

Telefone: (16) 3953-9999

Município: Pontal/SP - CEP: 14.180-000

E-mail: tributos@pontal.sp.gov.br

3. RESPONSÁVEL PELA ELABORAÇÃO

EMPRESA: HF MOREIRA CONSULTORIA E NEGÓCIOS

CNPJ: 13.469.167/0001-48

RT: José Ranufo Rodrigues de Macêdo - CPF: 519.398.356-15

Profissão: Eng. Agrônomo e de Segurança do Trabalho – Eng. de Avaliações

Crea/MG: 480620/D – IBAPE N° 1038

E-mail: joseranufo2008@yahoo.com.br - Telefone: (31) 99493.5000

RNP: 1402089503 - ART: MG20242868174

4. OBJETO DA AVALIAÇÃO

O objeto desta avaliação são as propriedades rurais cadastradas no município de Pontal, cujo ITR é devido.

5. OBJETIVO

O presente trabalho busca oferecer embasamento técnico ao município para tomada de decisão quanto ao valor da terra nua (VTN) a ser adotado em Pontal **para o ano de 2024**, baseando-se em informações fidedignas do valor da terra nua pesquisadas no mercado local e na mesma região geoeconômica. Esta informação norteará as DITR's a serem elaboradas pelos proprietários de terras até setembro do corrente ano, para o cálculo do imposto devido. Ressaltamos que cabe responsabilidade ao poder executivo municipal em prestar esta informação à Receita Federal, segundo preconiza a legislação.

6. FINALIDADE

Calcular o valor do VTN (Valor da Terra Nua) 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.

7. PRESSUPOSTOS, RESSALVAS E FATORES LIMITANTES

✓ Neste caso em específico, onde se requer uma avaliação para fins de determinação do VTN para nortear as DITR's a serem elaboradas pelos proprietários de imóveis rurais para todo o município, tendo em vista a existência de vários bens avaliando, vamos adotar uma situação paradigma, para calcular o valor médio da terra nua a ser aplicado para todas as propriedades rurais, uma vez que a IN-1877.

✓ Cabe observar, entretanto, que a valoração de cada imóvel rural na Declaração de Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (DITR) deve ser realizada segundo as características específicas da área declarada, servindo os dados de VTN do SIPT (Sistema de Preços de Terras da Receita Federal) apenas como referência para o procedimento de autoavaliação a preços de mercado que o titular do imóvel rural deve realizar.

✓ Para o preenchimento correto da DITR, o proprietário, obviamente, deve ser fidedigno à aptidão das suas respectivas glebas rurais e logicamente deve informar corretamente as áreas ocupadas com lavouras de aptidão boa, lavouras de aptidão regular, lavouras de aptidão restrita, pastagem plantada, silvicultura ou pastagem natural, além de áreas para preservação da fauna e da flora.

✓ As informações do imóvel paradigma, serão introduzidas na inferência estatística e servirão como base de cálculo para o VTN médio municipal, conforme a Instrução Normativa IN 1877-2019.

✓ As amostras dos dados provenientes do mercado local e da Prefeitura Municipal (Fichas de ITBI de imóveis transacionados), e também da área de influência direta, foram consideradas fidedignos e de boa fé e foram usadas como ponto de partida para determinação do VTN médio. Nos dados ofertados foram usados o fator de oferta de 0,9. As benfeitorias foram devidamente descontadas do valor de mercado do imóvel.

✓ Não foram realizadas investigações específicas no que concerne a títulos, documentos regularidades fiscais, penhoras, hipotecas, leasing, providências de ordem jurídico-legal, posses e concessões, por fugirem ao escopo do Laudo.

8. VISTORIA DE CAMPO PARA CARACTERIZAÇÃO DAS PROPRIEDADES

8.1 Vistoria técnica

As visitas técnicas nas propriedades rurais do município foram realizadas em março de 2023 e março de 2024, juntamente com as pesquisas de mercado.

8.2 Análise do município

Para subsidiar a elaboração deste Laudo de Avaliação foram consultadas pelos responsáveis técnicos, informações secundárias de caracterização municipal, estudos, mapas de solos, clima, hidrografia, acessos, localização, topografia, produção agropecuária, turismo, entre outras informações importantes na formação dos valores das terras.

9. IDENTIFICAÇÃO E CARACTERIZAÇÃO DOS IMÓVEIS

9.1 Caracterização geoeconômica do município

O município de Pontal localiza-se na região norte do Estado de São Paulo, estendendo-se por 356 km², com altitude média de 520 metros acima do nível do mar e sua sede situa-se nas coordenadas geográficas 21°01'22" de latitude sul e 48°02'17" de longitude oeste. Pontal está inserido na Região Administrativa de Ribeirão Preto e Região de Governo de Ribeirão Preto, fazendo divisa com os municípios de Morro Agudo ao Norte, Sertãozinho ao Sul, Santa Cruz das Palmeiras a Leste e Sales Oliveira a Oeste.

Distante 360 km da capital paulista, o acesso ao município, a partir da capital, pode ser feito através das Rodovias dos Bandeirantes (SP-348) ou Anhanguera (SP-330), e, a partir de Campinas, segue pela Rodovia Anhanguera (SP-330). Através da Rodovia Prefeito Antônio

Duarte Nogueira (SP-322) – Anel Viário Contorno Sul de Ribeirão Preto – segue pelas rodovias Atílio Balbo, Armando Salles de Oliveira e pela via de acesso Maurílio Biagi (SPA-343/322). O município de Pontal originou-se a partir da instalação do Porto Pontal, nome recebido por localizar-se na confluência do rio Mogi Guaçu com o rio Pardo que descrevia uma ponta. Em seguida foi construída uma estação de trem na região o que aumentou a concentração da população, em 18 de outubro de 1907 recebeu a denominação de distrito pertencente ao município de Sertãozinho, em 23 de janeiro de 1935 foi elevado à categoria de município.

A sua economia é baseada, principalmente, na cana de açúcar. Hoje o município conta com três usinas: a Usina Carolo, a Usina Bela Vista e a Usina Bazan. Possui também empresas metalúrgicas, HG Guindastes Industriais, TJA, Paschoal Ortolan S.A e conta também com empresas de tecnologia como a Lidertech Tecnologia e Marketing Digital e também de química Biocana e Bioclaro,

O seu território já pertenceu à cidade de Sertãozinho, sendo que Pontal já foi distrito da vizinha maior. Possui o distrito de Cândia, a 16 kms da sede, e o bairro rural de Vila Barbacena Walter Becker, a 13,6 kms da sede; Pontal tem esse nome pelo encontro de dois importantes rios da região, o Rio Pardo e o Rio Mogi-Guaçu, que formam uma ponta denominada Bico de Pontal.

Dados do Censo - 2010 - População total: 40.245 habitantes.

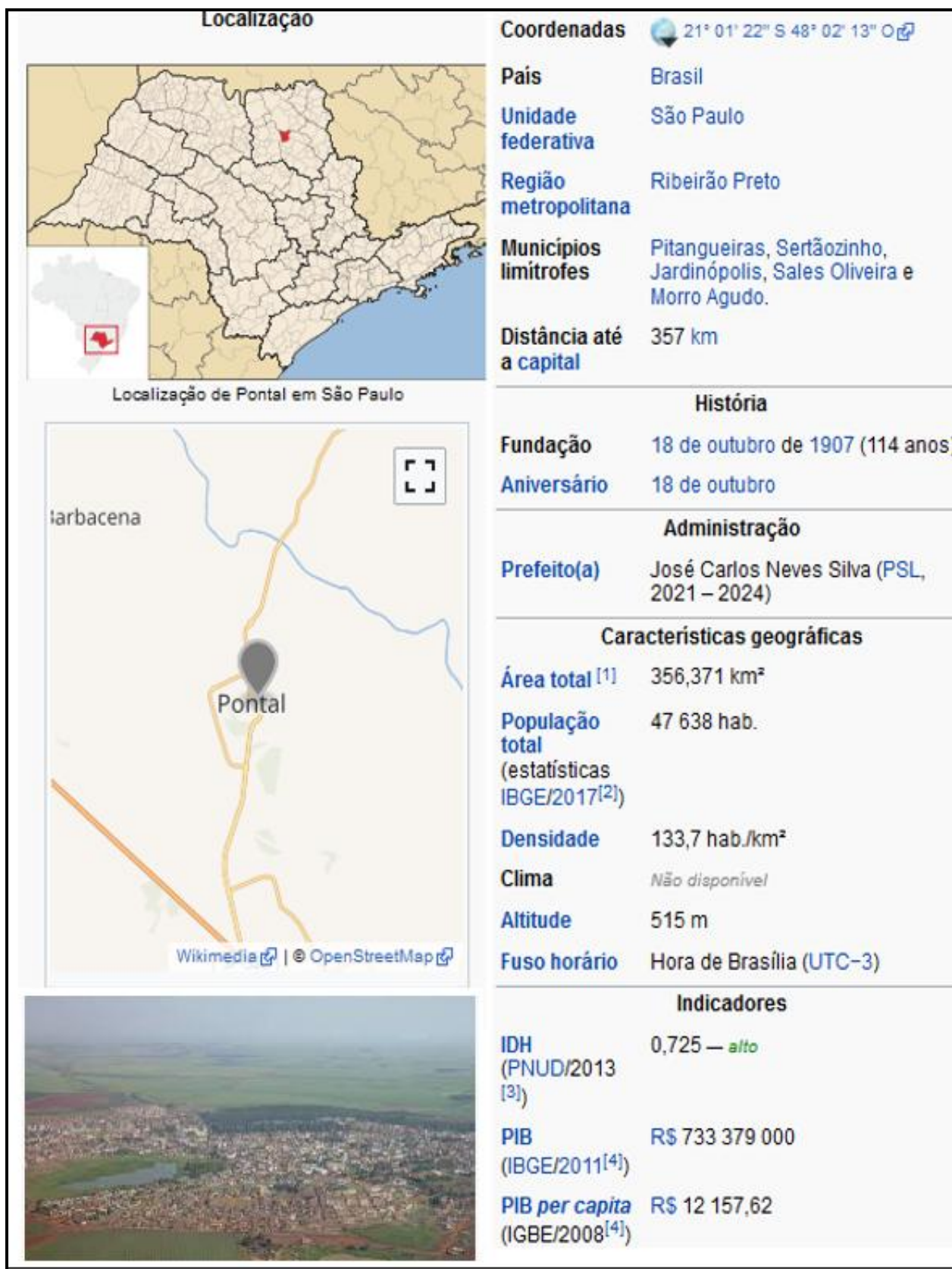


Figura 1 – Pontal e município limleiros - caracterização –SP. Fonte - Wikipédia

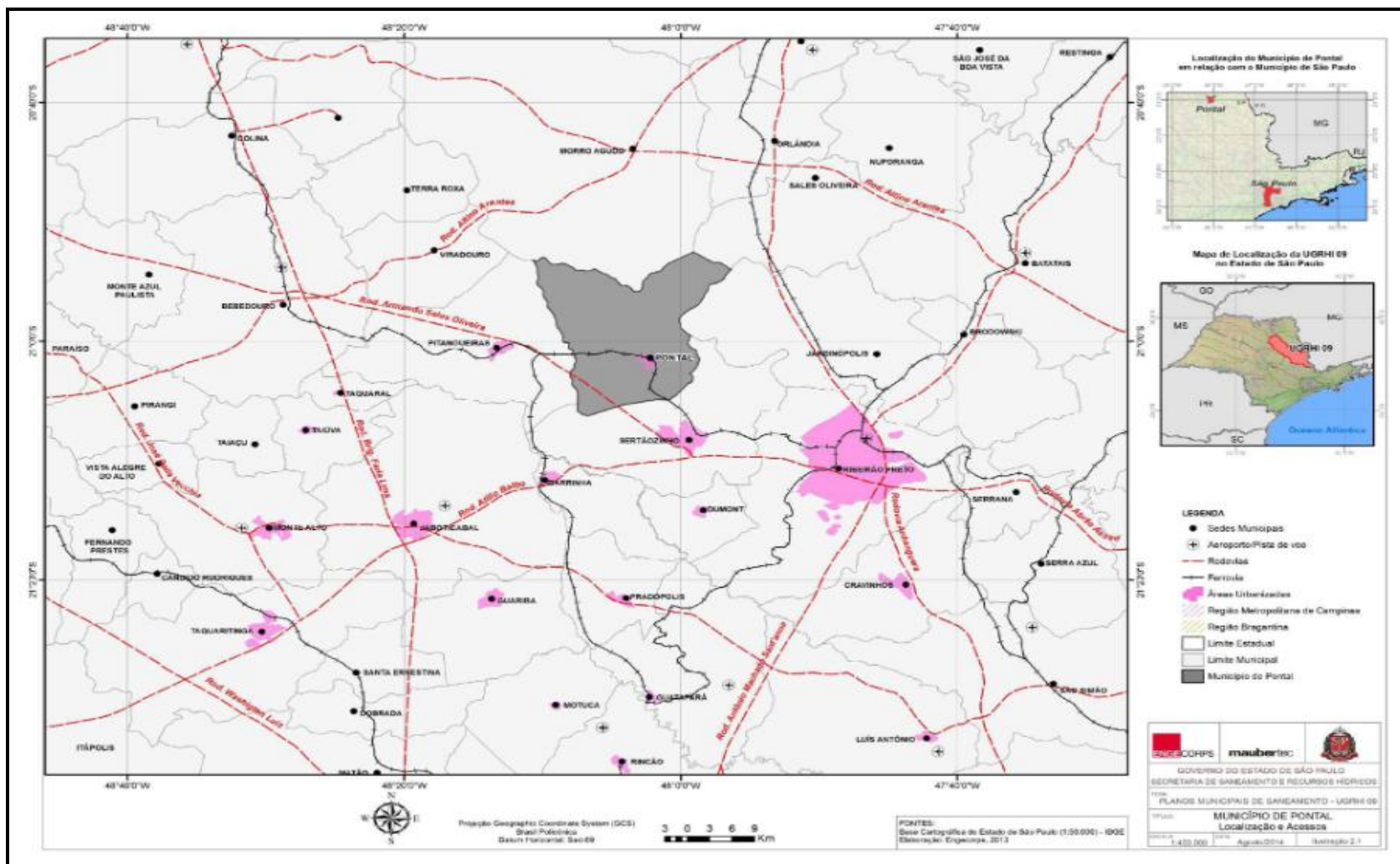


Figura 2 - Município de Pontal e seus municípios limítrofes. Fonte: https://www.pontal.sp.gov.br/site/ambiente/plano_saneamento.pdf

9.1.1 Geografia

Possui uma área de 356,320 km².

Pontal possui fronteiras com outros cinco municípios: Jardinópolis ao leste, Sertãozinho ao sul, Pitangueiras a oeste e Sales de Oliveira e Morro Agudo ao norte. As Planícies Aluviais margeiam os rios Mogi Guaçu e Pardo, apresentam terrenos baixos e mais ou menos planos, sujeitos a inundações periódicas (IPT, 1981).

9.1.2 Clima

Segundo a classificação de Köppen, o clima de Pontal se enquadra no tipo Aw, isto é quente com chuvas de verão com inverno seco e mês mais frio com temperatura média superior a 18°C. O mês mais seco tem precipitação inferior a 60 mm e com período chuvoso que se atrasa para o outono.

Segundo o Centro de Pesquisas Meteorológicas e Climáticas Aplicadas à Agricultura (CEPAGRI), o município é caracterizado por apresentar temperatura média anual de 23°C, oscilando entre mínima média de 16,4°C e máxima média de 29,7°C. A precipitação média anual é de 1.350 mm.

9.1.3 Topografia

O Município possui uma topografia onde os níveis altimétricos apresentam pouca variação. Ao longo das estradas pavimentadas, onde as terras são mais valorizadas, existem terrenos de topografia plana explorados com a cultura de cana de açúcar. Às vezes observa-se terrenos ondulados onde também existem expressivos plantios de cana. Existem também as terras baixas, geralmente não agricultáveis por serem alagadiças numa determinada época do ano. Estes terrenos possuem menor valor comercial.

9.1.4 Vegetação

Os remanescentes da vegetação original foram compilados no Sistema de Informações Florestais do Estado de São Paulo – SIFESP, do Instituto Florestal da SMA/SP, reunidos no

Inventário Florestal do Estado de São Paulo, em 2009.

Em Pontal, dos 24.600 ha de superfície de cobertura original, restam 791 ha preenchidos por Floresta Ombrófila Densa, 5 ha por Formações Arbóreo-Arbustiva-Herbácea em Regiões de Várzea e 1 ha por vegetação não classificada, totalizando 797 ha, correspondendo a 2,10% da superfície total municipal. Ressalta-se que o município também possui 36 ha de superfície reflorestada, que corresponde a 0,10% da área total municipal.

Quando comparados aos 17,5% correspondentes à cobertura vegetal original contabilizada para o Estado de São Paulo, decorrente da somatória de mais de 300 mil fragmentos, pode-se afirmar que a vegetação original remanescente do município de Pontal é bastante reduzida.

9.1.5 Recursos Hídricos

O município de Pontal está inserido na Sub-Bacia do Baixo Mogi, sendo o sistema de drenagem natural do município é composto, principalmente pelo córrego do Machado. A Figura 2 apresenta a localização dos cursos d'água de interesse.

O sistema de abastecimento de água do município de Pontal é atendido por manancial subterrâneo e é composto por 23 poços profundos, que captam água do aquífero Guarani situado em estrato inferior aos aquíferos superficiais de Tubarão e Serra Geral; de acordo com o Relatório de Situação dos Recursos Hídricos da UGRHI 9 (2011), a vazão deste aquífero é de 20 a 80 m³/s.

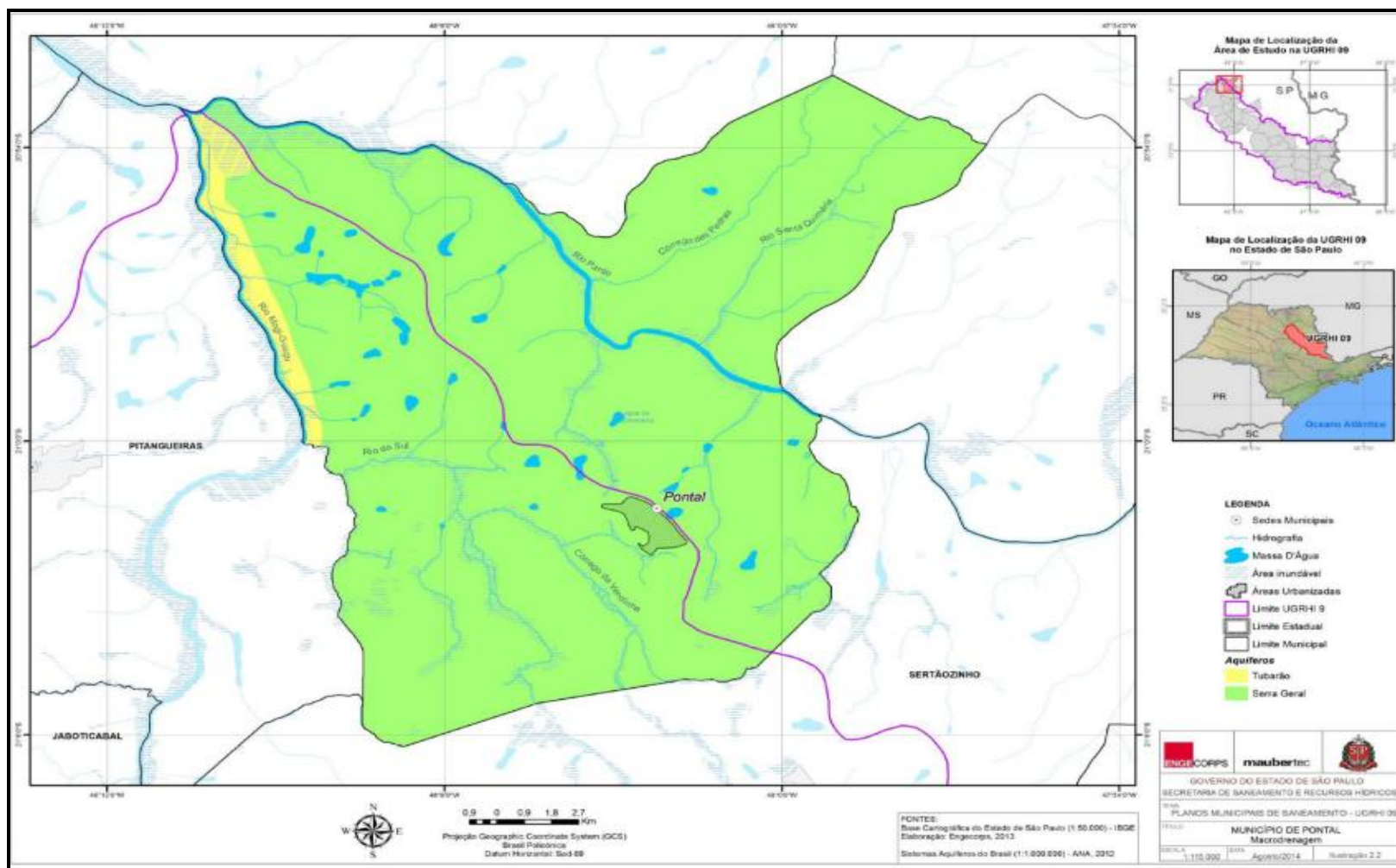


Figura 3 – Macrodrenagem do município de Pontal. (Fonte: ibge-2013)

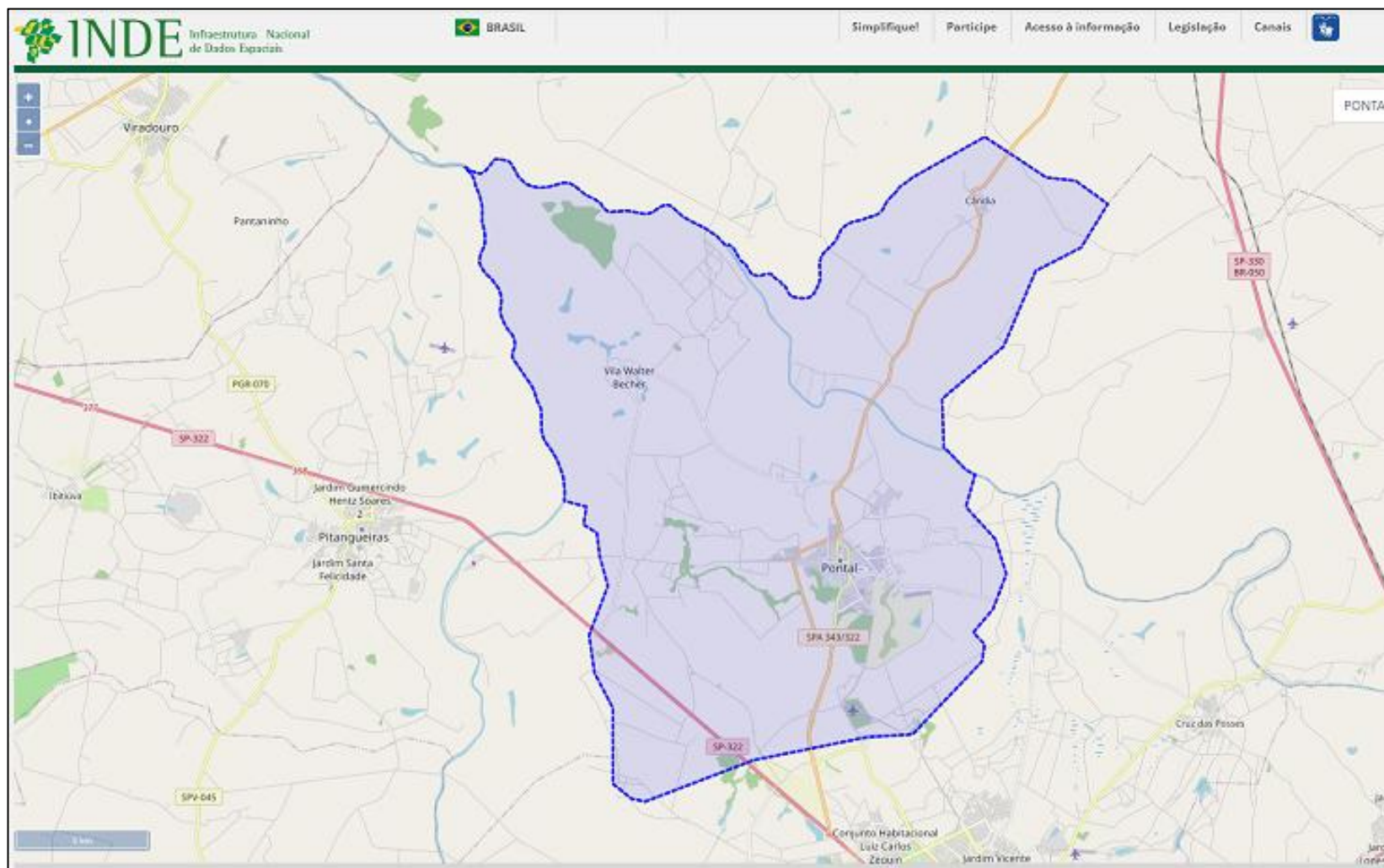


Figura 4 – Município de Pontal. Localização - (Fonte:Inde-2014)

9.1.6 Pluviosidade

Segundo o Departamento de Água e Energia Elétrica - DAEE, o município de Pontal possui duas estações pluviométricas com prefixos B4-060 e C5-024, conforme consulta no banco de dados por meio do endereço eletrônico (<http://www.sigrh.sp.gov.br/>). As informações das referidas estações encontram-se no Quadro 1.

Município	Prefixo	Altitude (m)	Latitude	Longitude	Bacia
Pontal	B4-060	540 m	20°54'	47°59'	Pardo
Pontal	C5-024	500 m	21°01'	48°02'	Turvo

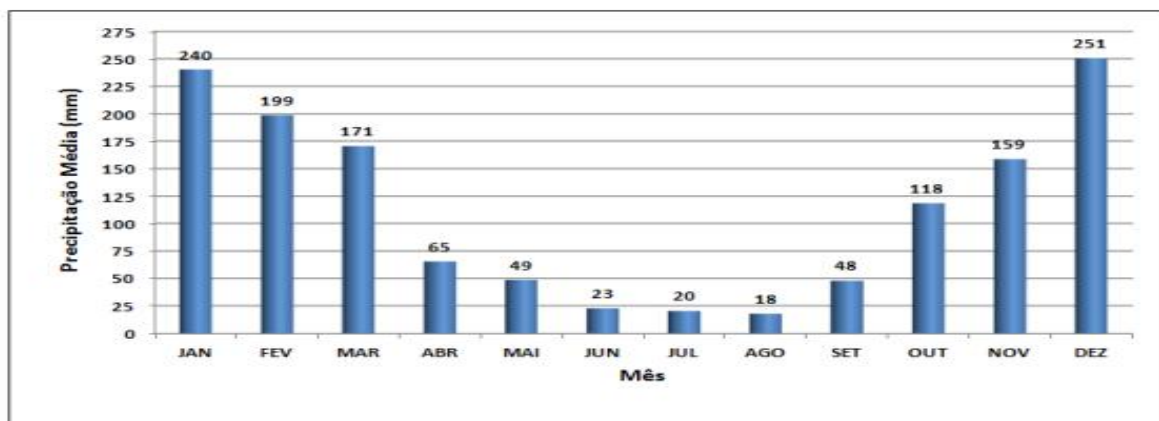
Fonte: Departamento de Águas e Energia Elétrica – DAEE, acesso em Junho de 2013.

Quadro 1 - Dados das estações pluviométricas de Pontal

A análise das precipitações foi elaborada com base nos dados do posto pluviométrico C5- 024, por apresentar a maior série histórica (1936 a 2000).

O gráfico do Quadro 2 possibilita uma análise temporal das características das chuvas, apresentando a distribuição das mesmas ao longo do ano, bem como os períodos de maior e menor ocorrência. Verifica-se uma variação sazonal da precipitação média mensal com duas estações representativas, uma predominantemente seca e outra predominantemente chuvosa.

O período mais chuvoso ocorre de outubro a março, quando os índices de precipitação média mensal são superiores a 115 mm, enquanto que o mais seco corresponde aos meses de abril a setembro com destaque para junho, julho e agosto, que apresentam médias menores que 25 mm. Ressalta-se que os meses de dezembro e janeiro apresentam os maiores índices de precipitação, atingindo uma média de 251 mm e 240 mm, respectivamente.



Quadro 2 – Precipitação Média Mensal no Período de 1936 a 2000, Estação C5-024 F
(Fonte: - Departamento de Águas e Energia Elétrica – DAEE)

9.2 Geomorfologia

O estudo geomorfológico permite um entendimento da dinâmica das bacias de drenagem e de aspectos importantes, tais como a suscetibilidade a processos erosivos, o comportamento e características do lençol freático e a avaliação das vazões de cheia, em função da estimativa mais precisa de tempos de concentração e processos de retardamento que são, de certo modo, dependentes das formas do relevo.

Segundo o mapa geomorfológico do IPT (1981), o município de Pontal situa-se no Planalto Ocidental, na zona de Áreas Indivisas, caracterizado por grande uniformidade, o que confere certa monotonia ao relevo, com predomínio de colinas baixas e amplas.

Localmente, a geomorfologia da área de estudo caracteriza-se pelo relevo de degradação em planaltos dissecados, classificados segundo IPT (1981), como Colinas Amplas, as quais predominam na área de estudo, além das Planícies Aluviais.

As Colinas Amplas, caracterizadas por interflúvios superiores a 4 km², topos extensos e aplainados e vertentes com perfis retilíneos a convexos, predominam por quase todo o território do município. A drenagem é de baixa densidade, com padrão subdendrítico, vales abertos e planícies aluviais interiores (IPT, 1981).

As Planícies Aluviais margeiam os rios Mogi Guaçu e Pardo, apresentam terrenos baixos e mais ou menos planos, sujeitos a inundações periódicas (IPT, 1981).

9.3 Tipos de solo do município

Os solos do município de Pontal definem-se pela baixa heterogeneidade litológica provenientes das rochas vulcânicas e sedimentares pertencentes à Formação Serra Geral, do período Cretáceo, representadas por basaltos e arenitos eólicos.

Segundo o Mapa Pedológico do Estado de São Paulo (OLIVEIRA, J.B. et al, 1999), realizado pela Embrapa-Solos/IAC na escala 1:500.000, os solos dominantes na área em questão são os Latossolos Vermelhos e Gleissolos Háplicos.

9.3.1 Latossolo vermelhos

Os Latossolos Vermelhos são formados do substrato de rochas intrusivas básicas, com predominância de diabásios. São constituídos por material mineral, com horizonte B latossólico imediatamente abaixo de qualquer um dos tipos de horizonte diagnóstico superficial, exceto horizonte H hístico. Apresentam um avançado estágio de intemperização, são muito evoluídos, e virtualmente destituídos de minerais primários ou secundários, menos resistentes ao intemperismo (IBGE, 2004). Desenvolvem-se em relevo suave a pouco ondulado, com declividades variando entre 0% e 10% e predominância de 0% a 5%. Ocorre em área com densidade de drenagem baixa (OLIVEIRA, J.B. et al, 1999). Nas margens do rio Pardo, com declividades menores do que 2%, há ocorrência dos Gleissolos Háplicos. Esses solos apresentam drenagem imperfeita ou impedida, e um horizonte turfoso A chernozêmico ou A húmico, com 20cm ou mais de espessura, sobre um horizonte gleizado. Apresenta características morfológicas relativamente desenvolvidas, sofrendo, entretanto, a influência local do relevo que condiciona a drenagem restrita (OLIVEIRA, J.B. et al, 1999).

9.4 Uso e ocupação do solo

O uso e ocupação da terra são o reflexo de atividades econômicas, como a industrial e comercial entre outras, que são responsáveis por alterações na qualidade da água, do ar, do solo e de outros recursos naturais, que interferem diretamente na qualidade de vida da população. A maior área do território de Pontal está ocupada com o plantio de cana de açúcar.

Na análise do uso do solo uma das principais categorias a ser analisada é a divisão do território em zonas urbanas e zonas rurais. A Figura 5 mostra as áreas urbanas e rurais do município de Pontal, conforme a relação dos setores censitários do Censo Demográfico de 2010, realizado pelo IBGE.

Segundo o referido estudo, o município de Pontal divide-se em:

- ◆ Área Urbana, correspondendo a 7,7 km² (2,2% do território);
- ◆ Área Rural, equivalente a 348,6 km² (97,8% restantes).

Atualmente, a ocupação urbana de Pontal se concentra no entorno da sede do município, compreendendo cerca de 92,6% da população urbana. O restante da população urbana divide-se entre os distritos de Cândia (6,5%) e Vila Walter Becker (0,9%).

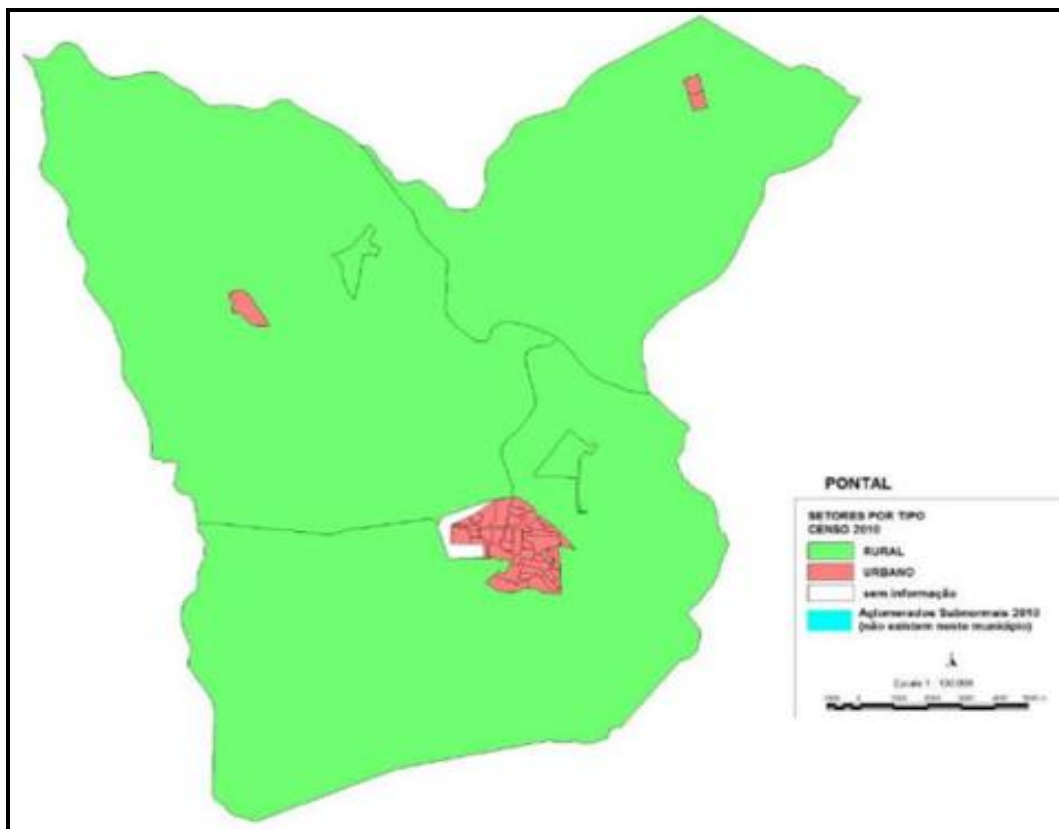


Figura 5 – Setores do município de Pontal, conforme Censo 2010 do IBGE
Fonte: IBGE (2010)

Em termos populacionais, Pontal pode ser considerado um município de médio porte. Com uma população de 47.638 habitantes (IBGE 2008), representa 3,2% do total populacional da Região de Governo (RG) de Ribeirão Preto. Sua extensão territorial de 356,32 km² impõe uma densidade demográfica de 133,77 hab./km².

9.5 Características Econômicas

Visando conhecer os segmentos econômicos mais representativos do município, em termos de sua estrutura produtiva e o peso dessa produção no total do Estado, foi realizada uma breve análise comparativa entre as unidades territoriais, privilegiando a participação dos setores econômicos no que tange ao Valor Adicionado Setorial (VA) na totalidade do Produto Interno Bruto (PIB), sua participação no Estado e o PIB per capita.

Apesar do município de Pontal foi classificado com perfil industrial, o setor de serviços apresenta maior participação no PIB do município, seguido da indústria e, por fim, a agropecuária. Na RG e no Estado, a participação dos setores segue a mesma ordem de relevância nos PIB's correspondentes.

O valor do PIB per capita em Pontal (2010) é de R\$15.529,86 por hab./ano, não superando o valor da RG que é de R\$25.573,57 e nem o PIB per capita estadual de R\$30.264,06. A representatividade de Pontal no PIB do Estado é de 0,05%, o que demonstra baixa expressividade, considerando que a Região de Governo de Ribeirão Preto participa com 2,55%.

9.6 Caracterização do imóvel avaliando (imóvel paradigma)

Trata-se este Laudo, da estimativa de valores de imóveis localizados na Zona Rural de Pontal e na mesma região geoeconômica, cuja vistoria foi realizada em abril de 2022, por ocasião da pesquisa de preços para os cálculos de VTN do ano corrente. Para tal, os dados coletados serviram de base para inclusão no imóvel paradigma.

9.6.1 Descrição dos imóveis

Os imóveis amostrados estão localizados na zona rural de Pontal e nos municípios limítrofes de mesmas características geoeconômicas. As propriedades limítrofes ao município também estão envolvidas com a produção agrícola, ligadas às usinas de cana de açúcar, embora sejam um pouco mais distantes. Estes fatos foram considerados nas variáveis empregadas neste laudo.

9.6.2 Acessos

O principal acesso aos imóveis é feito através de estrada municipal devidamente pavimentada. As pistas principais tem acabamento em concreto betuminoso usinado a quente e as estradas vicinais de acesso às fazendas são em terra batida, geralmente encascalhadas, porém transitáveis.

9.6.3 Topografia

A topografia dos terrenos apresenta-se plana ou ligeiramente ondulada. A topografia, embora tenha sido verificada, não foi uma das variáveis usadas no modelo matemático para cálculo do VTN, porém está intrínseca no que se refere à aptidão das áreas.

9.6.4 Benfeitorias - Vedações e cercas internas

A terras das propriedades, devido à mecanização agrícola intensa, geralmente não se encontram vedadas por cercas. A maioria se constitui de terrenos sem benfeitorias pois os terrenos normalmente são alugados para empresas para produção de cana de açúcar.

10. DIAGNÓSTICO DO MERCADO

Um diagnóstico de mercado de imóveis rurais envolve a análise de vários fatores que podem afetar o valor e a demanda por imóveis em uma determinada área. Alguns desses fatores incluem:

Localização: A localização de uma propriedade rural pode ter um grande impacto em seu valor de mercado. Propriedades rurais em áreas próximas a cidades ou centros urbanos tendem a ter um valor mais alto do que aquelas localizadas em áreas remotas.

Tamanho: O tamanho da propriedade também pode afetar seu valor de mercado. Propriedades rurais maiores tendem a ter um valor mais alto do que propriedades menores.

Tipo de solo: O tipo de solo em que a propriedade está localizada pode afetar o valor de mercado, especialmente se a propriedade é usada para a produção agrícola.

Topografia: É um fator importante a ser considerado no diagnóstico de mercado de imóveis rurais. A topografia refere-se à forma como a terra está disposta na propriedade e pode afetar sua capacidade de uso, acessibilidade e a valorização. A topografia irregular ou acidentada, por exemplo, podem tornar o valor de mercado mais baixo do que propriedades com

topografia mais plana e facilidade de acesso. Pode afetar a capacidade de cultivo e uso da propriedade para diferentes finalidades, como pastagem, agricultura, entre outras.

Infraestrutura: A presença de infraestrutura como eletricidade, água, estradas e outras instalações pode afetar o valor de mercado de uma propriedade rural.

Condição da propriedade: A condição da propriedade em termos de manutenção e conservação também pode afetar seu valor de mercado.

Ainda que o momento seja favorável para quem busca adquirir imóveis devido à estagnação de preços e às melhores condições de pagamentos oferecidas pelo mercado, é sabido que em Pontal as transações de terrenos são muito baixas e os valores de mercado são ligeiramente altos em função dos ganhos proporcionados pela cana de açúcar.

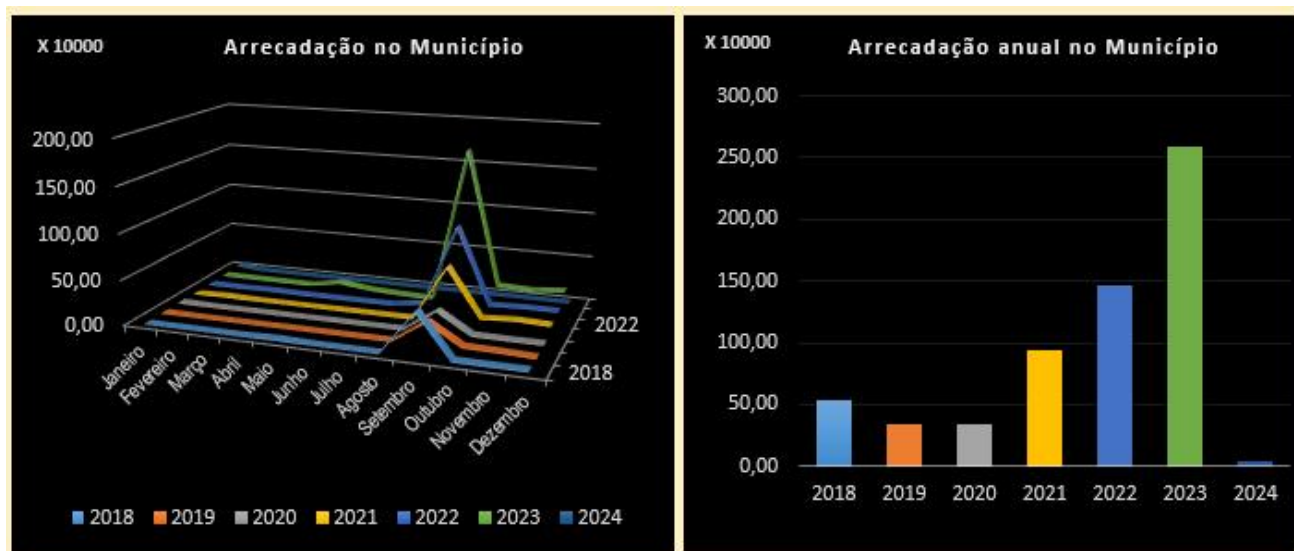
10.1 Arrecadação do ITR no município de Pontal

Para o conhecimento da arrecadação do Imposto Territorial Rural no município de Pontal e na sua região de influência imediata, foram coletados dados técnicos pela HF Moreira Consultoria. Esses estudos estão apresentados abaixo:

Município		Posição		Conveniado		Sim		Data	
Pontal - SP		40º						28/01/2020	
Mês	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	Total	
Janeiro		5.930,12	11.525,55	1.297,11	8.470,55	15.562,78	38.328,92	81.115,03	
Fevereiro	14,94		1.303,30	11.435,30	6.016,78	11.809,09		30.579,41	
Março		40,30		1.439,10	12.669,08	10.587,72		24.736,20	
Abril		272,27	2.552,74	1.302,93	5.913,94	10.692,58		20.734,46	
Mai	10.519,01	1.814,40		1.305,47	5.440,81	72.097,93		91.177,62	
Junho	266,31	1.224,94	2.565,34	2.717,71	6.011,92	28.132,02		40.918,24	
Julho	420,08	1.230,64		2.728,99	7.929,78	11.627,31		23.936,80	
Agosto	145,80	2.255,43	1.448,56	5.579,48	58.642,63	367,00		68.438,90	
Setembro	480.622,23	252.375,65	249.489,53	615.676,26	959.551,34	1.726.706,08		4.284.421,09	
Outubro	17.058,04	32.717,00	27.473,64	89.622,90	121.211,82	232.380,83		520.464,23	
Novembro	15.837,25	26.213,48	23.310,02	113.054,81	134.352,73	218.501,17		531.269,46	
Dezembro	15.974,31	11.296,51	23.296,30	98.653,86	135.468,60	248.681,84		533.371,42	
Total	540.857,97	335.370,74	342.964,98	944.813,92	1.461.679,98	2.587.146,35	38.328,92	6.251.162,86	

Quadro 3 – Planilha de Acompanhamento da Arrecadação do ITR – 2018 a 2024 de Pontal.

Fonte: Receita Federal do Brasil



Quadro 4 – Gráfico da Arrecadação no Município – 2016 a 2022 de Pontal.

Fonte: Receita Federal do Brasil

MUNICÍPIOS LINDEIROS	ÁREA (HA)	CONVÊNIO	ARRECADADAÇÃO DO ITR/2022	ARRECADADAÇÃO DO ITR/2023	VTN 2022	VALOR RECEBIDO EM 2022/HA	VALOR RECEBIDO EM 2023/HA
PONTAL	35.637,15	SIM	1461679,98	2.587.146,35	96.058,86	41,02	72,60
Jardinópolis	50.186,97	SIM	105.045,57	104.879,18	35.759,90	2,09	2,09
Pitangueiras	43.063,79	SIM	2177.414,97	2.384.791,11	40.479,59	50,56	55,38
Morro Agudo	138.812,72	SIM	7.751.687,16	7.164.645,74	50.657,23	55,84	51,61
Sales Oliveira	30.577,59	NÃO	549.412,53	585.138,53	42.544,15	17,97	19,14
Sertãozinho	40.308,81	SIM	2.245.870,45	1.964.770,62	49.067,29	55,72	48,74

Quadro 5 – Informações sobre Pontal e seu entorno imediato – VTN/Valor de ITR recebido/ha

Fonte: Receita Federal do Brasil

O Quadro 3 mostra a arrecadação de Pontal em crescimento. A partir da atuação da empresa HF Moreira na gestão do ITR no município, a arrecadação triplicou, juntamente com o aumento do valor recebido/hectare, que era de R\$7,59 passando a R\$26,51 por hectare/ano em 2021 e R\$41,02 por hectare ano em 2022 e R\$72,60 por hectare em 2023.

Na Quadro 4, os gráficos sintetizam a arrecadação municipal em crescimento após o ano de 2021 e a tendência de subir ainda mais no ano de 2023 em função da informação à RFB do novo valor de VTN, além da gestão da malha fiscal.

Sabendo que o recebimento do ITR está diretamente ligado à dimensão territorial do município, entre outros itens, no Quadro 5, acima contemplamos os municípios limítrofes e da região geoeconômica de Pontal, suas respectivas áreas, as transferências de receitas provenientes do ITR realizadas pelo Tribunal de Contas da União no ano de 2018 até o ano de 2023. Pode ser verificado, no entanto, que Pontal possuía, em 2022, o quarto valor de recebimento de ITR da região por hectare (R\$41,02) contra R\$(55,84) de Morro Agudo. Em 2023, Pontal tornou-se o maior recebedor por hectare (R\$72,60 / ha).

O município de Pontal possui o 1º maior Valor de Terra Nua seguido por Morro Agudo. Jardinópolis é o menor recebedor de ITR da região, com R\$2,09/hectare/ano.

10.2 Alíquota de ITR de acordo com a área da propriedade e o Grau de Utilização

A alíquota utilizada para cálculo do ITR é estabelecida para cada imóvel rural, com base na sua área total e no seu respectivo grau de utilização, conforme o quadro seguinte:

ÁREA DO IMÓVEL (HECTARES)	GRAU DE UTILIZAÇÃO (GU) em percentual				
	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 1000	4,70	3,30	1,90	0,85	0,15
Maior que 1000 até 5000	8,60	6,00	3,40	1,60	0,30
Maior que 5000	20,00	12,00	6,40	3,00	0,45

Quadro 6 – Alíquota de ITR de acordo com a área da propriedade e o Grau de Utilização (Fonte Incra).

10.3 Grau de utilização

O Grau de utilização é a relação percentual entre a área efetivamente utilizada pela atividade rural e a área aproveitável do imóvel. Constitui critério, juntamente com a área total do imóvel, para a determinação das alíquotas do ITR que influenciarão no valor de ITR a ser pago.

Apesar da DIRT ser auto declaratória, o **produtor deve informar à Receita Federal, através da sua declaração de ITR (DIRT) o grau de utilização da sua propriedade de forma fidedigna**. Identifica-se que neste particular residem muitas distorções entre o apurado *in loco* e o informado em DITR's. O Grau de Utilização do terreno determinará a alíquota que será empregada na tabela do INCRA, que somado ao VTN resultará no valor do imposto devido.

O Grau de Utilização da Terra - GUT, de que trata o art. 6.º da INSTRUÇÃO NORMATIVA Nº 11, DE 4 DE ABRIL DE 2003 do INCRA, será fixado mediante divisão da área efetivamente utilizada pela área aproveitável do imóvel, multiplicando-se o resultado por cem para obtenção do valor em percentuais.

O preenchimento das DITR'S, para fins do pagamento do imposto tem que ser feito de forma criteriosa, para que não aja informação desencontrada no momento do preenchimento dos dados declarados. A declaração errônea pode gerar intimações e notificações por parte da Receita Federal do Brasil no momento da fiscalização. Nesse sentido, os proprietários, por força da lei, deverão apresentar à Receita Federal documentos comprobatórios referentes às suas declarações. Caso a Receita entenda que há divergências, multa, juros e correções, entre outras sanções, serão aplicadas ao contribuinte.

10.4 Informações sobre Valor da terra Nua - Justificativa

De acordo com a IN 1640/2016, os municípios brasileiros devem informar, por meio de ofício, o **Valor da Terra Nua** por hectare (VTN/ha) para atualizar o Sistema de Preços de Terras (SIPT) da Receita Federal, via sistema. Esta informação é importante para os municípios

conveniados ou não com a Receita Federal para efeito de repasses pelo TCU (Tribunal de Contas da União) e de fiscalização do Imposto Territorial Rural (ITR) pelos municípios conveniados. O não cumprimento desse dispositivo por estes municípios é passível de denúncia do convênio e caso este valor não seja informado, o município pode incorrer na perda de 50% da receita oriunda do ITR. Entretanto, **o gestor municipal que informar valores de VTN abaixo do mercado poderá incorrer também em penalidades**, de acordo com o artigo 14 da Lei Complementar 101/2000 – que trata da renúncia de receita do VTN de referência do ano anterior.

Daí, a importância de se calcular corretamente, na forma requerida pela IN 1877/2019, os valores de VTN para o município, enfatizando as respectivas aptidões dos terrenos, através da elaboração de um Laudo Agrônomo com a apresentação da Anotação de Responsabilidade Técnica (ART).

10.5 Renda Municipal

De acordo com dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE) referentes ao ano de 2019, o Produto Interno Bruto (PIB) de Pontal - SP foi de aproximadamente R\$ 1,1 bilhão.

A principal atividade econômica do município é a agropecuária, especialmente a produção de cana-de-açúcar, milho e laranja. Além disso, a cidade também conta com um setor industrial em desenvolvimento, com destaque para empresas do ramo de alimentos, bebidas, vestuário e calçados.

O comércio e os serviços também são importantes para a economia do município, sobretudo os setores de comércio varejista, serviços de saúde e educação.

No entanto, vale ressaltar que a pandemia de COVID-19 impactou significativamente a economia de diversas cidades, incluindo Pontal - SP. Portanto, é possível que os números referentes à renda municipal tenham sofrido alterações nos últimos anos.

10.6 Infraestrutura Urbana

A seguir, serão relacionadas as estruturas disponíveis à circulação e dinâmica das atividades sociais e produtivas, além da indicação a respeito do atendimento às necessidades básicas da população pelo setor público em Pontal.

◆ Sistema Viário

O sistema viário de Pontal é composto principalmente pelas Rodovias Armando Salles de Oliveira (SP-322), Maurílio Biaggi/ Via de Acesso 343/322 e PON-405, além das Estradas do Campo de Pousos, Santa Pivassoral, para Usina Nossa Senhora Aparecida e PON-410; Municipais Leonardo Rodrigues e da Vargem Rica e Vicinal Pedro José de Toledo.

◆ Energia

Segundo a Fundação SEADE, o município de Pontal registrou em 2009 um total de 12.114 consumidores de energia elétrica, que fizeram uso de 48.015 MWh.

Em 2010, foi registrado um total de 12.528 consumidores, o que representa um aumento de 3,4% em relação ao ano anteriormente analisado. Esse aumento é acima dos 2,4% apresentado na RG e do Estado com 2,5%. Porém, em relação ao acréscimo do consumo de energia que, em 2010, passou para 50.713 MWh, houve um aumento de 5,6%, inferior ao registrado na RG de 7,1% e no Estado, de 5,9%.

◆ Saúde

Em Pontal, segundo dados do IBGE (2009), há 14 estabelecimentos de saúde, no qual 9 são públicos municipais e 5 são privados e destes, 2 atendem também o SUS. No entanto há no município apenas 1 estabelecimento que possui o serviço de internação, sendo este privado, com 62 leitos disponíveis e que atende também o SUS.

Em relação à taxa de mortalidade infantil, destaca-se o fato de Pontal apresentar queda nos índices no período de 2009 a 2011, mesma tendência apresentada no Estado. Na RG, porém, há aumento nas taxas em 2010 e queda em 2011.

◆ Ensino

Segundo informações do IBGE (2012), há no município 12 estabelecimentos de ensino pré-escolar, sendo que 9 deles são públicos municipais e 3 são privados. A rede pública recebeu ao todo 1.079 matrículas e a privada, 144. As escolas públicas dispõem de 80

professores, enquanto que as privadas, de 16.

10.7 Qualidade de Vida e Desenvolvimento Social

O perfil geral do grau de desenvolvimento social de um município pode ser avaliado com base nos indicadores relativos à qualidade de vida, representados também pelo Índice Paulista de Responsabilidade Social – IPRS. Esse índice sintetiza a situação de cada município, no que diz respeito à riqueza, escolaridade, longevidade e, desde a edição de 2008, foram incluídos dados sobre meio ambiente, conforme apresentado no item seguinte.

10.7.1 Aspectos ambientais

Este item reúne elementos que permitem avaliar preliminarmente as condições do meio ambiente do município no que diz respeito ao cumprimento de normas, legislação e instrumentos que visem o bem estar da população e o equilíbrio entre processos naturais e os socioeconômicos.

No que diz respeito ao indicador meio ambiente, as características de Pontal estão apresentados no Quadro 7.

Tema	Conceitos	Existência
Organização para questões ambientais	Unidade de Conservação Ambiental Municipal	Não
Legislação Ambiental (Lei de Zoneamento Especial de Interesse Ambiental ou Lei Específica para Proteção ou Controle Ambiental)	Não	
Existência de Unidade Administrativa Direta (Secretaria, diretoria, coordenadoria, departamento, setor, divisão, etc.)	Não	

Quadro 7 - Indicadores Ambientais - Fonte: Fundação SEADE.

10.8 Direitos

Não foram considerados neste parecer o direito sobre a terra, situações de servidões, usufrutos, concessões, comodatos, direitos hereditários, direitos possessórios, entre outros.

10.9 Capacidade de uso das terras

ANO 2023	VALORES MÉDIOS DE VTN EM FUNÇÃO DA APTIDÃO AGRÍCOLA (R\$/ha)					
Município de PONTAL -SP	Lavoura de Aptidão boa	Lavoura de Aptidão Regular	Lavoura de Aptidão Restrita	Pastagem Plantada	Silvicultura e Pastagem Natural	Preservação da Fauna e Flora
VALOR (R\$)	96.058,86	81.967,03	71.083,56	62.054,03	47.059,24	40.037,33

Para o município de PONTAL, observou-se, **de acordo com a capacidade de uso**, que as terras podem ser incluídas nas melhores classes, uma vez que a maioria dos terrenos são agricultáveis, quando corrigidos adequadamente.

Quadro 8 - Quadro de valores de VTN de Pontal apurados no SIPT – RFB, para 2024.

10.10 Valores de Terra Nua (VTN) por Aptidão apurados no ano de 2023

No Quadro 8 apresentamos os valores de VTN apurados no município para o ano de 2023.

10.11 Incidência do imposto nas propriedades rurais

O módulo fiscal corresponde à área mínima necessária para que a exploração de uma propriedade seja economicamente viável. É uma unidade de medida, em hectares, cujo valor é fixado pelo INCRA para cada município, levando-se em conta:

- ✓ (a) o tipo de exploração predominante no município (hortifrutigranjeira, cultura permanente, cultura temporária, pecuária ou florestal);
- ✓ (b) a renda obtida no tipo de exploração predominante;
- ✓ (c) outras explorações existentes no município que, embora não predominantes, sejam expressivas em função da renda ou da área utilizada;

- ✓ (d) o conceito de "propriedade familiar".

A dimensão de um módulo fiscal varia de acordo com o município onde está localizada a propriedade. O valor do módulo fiscal no Brasil varia de 5 a 110 hectares. Caracterizar um terreno como pequeno, médio ou grande propriedade é verificar legalmente quantos módulos fiscais ele possui. Entretanto, esses tamanhos estão determinados por lei. Este dispositivo determina que:

- ✓ **pequena propriedade:** imóvel de área compreendida entre 1 e 4 módulos fiscais);
- ✓ **média propriedade:** imóvel rural de área superior a 4 e até 15 módulos fiscais;
- ✓ **grande propriedade:** aquela de área superior a 15 módulos fiscais.

Em Pontal, de acordo com os dados oficiais do INCRA/2024, existem cerca de 596 propriedades cadastradas, sendo que as mesmas são de pequeno porte (414 até 4 módulos fiscais), médio (132) e grande porte (50), conforme quadro abaixo:

PONTAL– SP -TAMANHO DAS PROPRIEDADES – INCRA/2024 MÓDULO FISCAL EM PONTAL =12 HA	
DE 0 A 48 HECTARES (pequenas propriedades)	428
DE 48 A 180 HECTARES (médias propriedades)	129
DE ACIMA DE 180 HECTARES (grandes propriedades)	49
TOTAL	606

Quadro 9 – Propriedades cadastradas – Fonte INCRA/2024.

A Lei 9.393/1996, que rege o ITR, deixa claro que:

O ITR não incide sobre pequenas glebas rurais, **quando as explore, só ou com sua família e o proprietário que não possua outro imóvel.**

Parágrafo único. Para os efeitos deste artigo, pequenas glebas rurais são os imóveis com área igual ou inferior a:

I - 100 ha, se localizado em município compreendido na Amazônia Ocidental ou no

Pantanal-mato-grossense e sul-mato-grossense;

II - 50 ha, se localizado em município compreendido no Polígono das Secas ou na Amazônia Oriental;

III - 30 ha, se localizado em qualquer outro município.

São isentos de ITR:

I - O imóvel rural compreendido em programa oficial de reforma agrária, caracterizado pelas autoridades competentes como assentamento, que, cumulativamente, atenda aos seguintes requisitos:

- a) seja explorado por associação ou cooperativa de produção;
- b) a fração ideal por família assentada não ultrapasse os limites estabelecidos no artigo anterior;
- c) o assentado não possua outro imóvel.

II - O conjunto de imóveis rurais de um mesmo proprietário, cuja área total observe os limites fixados, desde que, cumulativamente, o proprietário:

- a) o explore só ou com sua família, admitida ajuda eventual de terceiros;
- b) não possua imóvel “urbano.”

Verificou-se que em Pontal existem pequenas, médias e grandes propriedades. Embora possua 414 propriedades menores que 48 hectares, só não pagarão impostos aqueles proprietários que façam uso da terra para sua subsistência e que não possuam outros imóveis em seu nome.

11. METODOLOGIA EMPREGADA PARA A AVALIAÇÃO

Foram realizadas pesquisas de mercado de valores ofertados e transacionados de terras com o intuito de determinação do valor de comercialização destes imóveis sem interferência de especulação imobiliária ou interesse político, para fins de cálculo estatístico do Valor da Terra

Nua a ser determinado como base para o **Imposto Territorial Rural** (ITR-2024) e apresentação ao SIPT (Receita Federal), conforme a Instrução Normativa IN-1877.

Vale ressaltar que a utilização de diversas fontes de pesquisas na mesma região geoeconômica e a vistoria “in loco” permitiram ampliar o enfoque analítico e refinar a análise do Valor da Terra Nua.

Para elaboração deste Laudo de Avaliação foi utilizado o **Método Comparativo Direto de Dados de Mercado** na determinação do valor da terra nua. Nos cálculos de VTN, as benfeitorias foram retiradas do valor de terra nua em cada uma das amostras.

Para o tratamento técnico dos dados amostrados, utilizou-se a regressão linear / inferência estatística, conforme recomenda a Norma Técnica da ABNT – NBR 14.653, partes 1 e 3. Para este cálculo inferencial estatístico, foi utilizado o programa de regressão linear múltipla e de redes neurais artificiais – “SisDea Home”.

O método é comparativo, porquanto a pesquisa de mercado realizada foi dirigida no sentido da apuração de valores médios, praticados e/ou propostos para terrenos semelhantes e/ou comparáveis ao aqui objeto de avaliação (propriedade paradigma), quanto à sua localização e situação, sua topografia, seus serviços públicos essenciais, suas medidas e áreas, com destaque para o grau de aproveitamento das mesmas, dentre outros fatores secundários, os quais podem influenciar direta ou indiretamente, na valorização ou desvalorização dos terrenos.

12. ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO

A especificação de uma avaliação mede o empenho na obtenção de informações, a qualidade das informações disponíveis e as características do mercado e da amostra coletada e é mensurada por meio do grau de fundamentação e do grau de precisão da estimativa do valor.

Os resultados, foram enquadrados nos seguintes níveis de fundamentação e precisão:

- **Fundamentação:** A avaliação do imóvel obteve o **Grau II de Fundamentação**, pelo

Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com o tratamento científico dos dados através de Inferência Estatística, conforme a pontuação das Tabelas 1 e 2 do item 9.2.1 da NBR 14653-2:2011 da ABNT;

• **Precisão:** A avaliação do imóvel obteve o **Grau III de Precisão** (Amplitude = 13,23%), pelo Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, com o tratamento científico dos dados através de Inferência Estatística, conforme a amplitude do intervalo de confiança da Tabela 5 do item 9.2.3 da NBR 14653- 2:2011 da ABNT.

13. PESQUISAS DE VALORES E TRATAMENTO DOS DADOS

Na pesquisa, para o cálculo do valor da terra nua, o que se pretende é a composição de uma amostra representativa de dados de bens com as características, tanto quanto possíveis, semelhantes às do bem avaliando, usando-se as evidências e dados disponíveis no mercado regional.

Ampla e minuciosa foi a pesquisa de mercado realizada, no sentido da apuração dos valores “médios”, praticados e/ou propostos para os imóveis comparáveis aos aqui objeto de avaliação. Para tanto, foram realizadas investigações específicas junto às várias fontes, às quais forneceram subsídios para a determinação dos valores procurados com justeza e imparcialidade, tais como: cartórios, proprietários vizinhos e em especial, junto a corretores de imóveis especializados no mesmo segmento de mercado.

Coletados os dados de mercado, foram os mesmos homogeneizados (tratados), levando-se em consideração os seguintes e principais fatores (dentre outros secundários): área, localização, aptidão e valor unitário, em conformidade com a IN-1877/2019. Para esta finalidade, foi realizada uma pesquisa amostral em março de 2023 e março de 2024, apresentada nos anexos.

13.1 Tratamento dos Dados

13.1.1 Modelo Estatístico

Para se obter o valor de mercado da propriedade rural paradigma por regressão linear e inferência estatística, foi desenvolvido um modelo matemático, usando terrenos semelhantes

ofertados na zona rural, contando com 42 (quarenta e dois) elementos amostrais coletados e efetivamente utilizados, atendendo os preceitos da NBR 14.653-3, sendo considerada uma variável dependente, valor unitário (Valor total da área dividido pela área total - R\$/hectare) e quatro variáveis independentes: localização, benfeitoria, aptidão agrícola e área total.

13.1.2 Pesquisa de valores de mercado

Segundo o entendimento do engenheiro avaliador e em concordância com as Normas de Avaliações da ABNT- ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE NORMAS TÉCNICAS, foi adotado para efetivação dos cálculos de VTN no município de Pontal o **MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DE MERCADO**, por ser o mais indicado para o caso presente.

Para o imóvel paradigma classificamos a área média equivalente correspondente à maioria das áreas dos imóveis do município (80 hectares), aptidão considerada regular para a região e localização mais próxima do centro comercial. Os imóveis geralmente não possuem benfeitorias.

As investigações referentes aos imóveis ofertados no mercado forneceram subsídios para a determinação dos valores de VTN calculado e estes, foram pesquisados e compilados com justeza e imparcialidade. Usou-se para este fim, o banco de dados da empresa HF Moreira Consultoria, no qual o Engenheiro Avaliador é responsável.

Após a coleta de dados de mercado, foi realizado o cálculo do valor de VTN através da inferência estatística pelo uso do programa de regressão linear denominado SISDEA. Os dados foram tratados levando-se em consideração as principais variáveis solicitadas pela IN-1877.

13.1.3 Variável Dependente:

- Valor por hectare (valor unitário):

Esta variável é exatamente o que procuramos calcular para o nosso imóvel avaliando ou imóvel paradigma. É o VTN Médio (Valor Médio da Terra Nua). Nos casos das amostras, esta variável será calculada pela expressão:

$$\text{Valor/hectare} = \text{Valor total} / \text{Área total.}$$

13.1.4 Variáveis Independentes usadas no modelo

(Quantitativa e Códigos alocados)

- Área total: variável quantitativa medida em ha
- Localização:
 - 1 - Se a propriedade está longe do asfalto ou afastada do centro comercial
 - 2 - Se a propriedade está mediamente próxima do asfalto ou centro comercial
 - 3 - Se a propriedade está mais próxima do asfalto ou do centro comercial
- Aptidão Agrícola:
 - 1= Aptidão restrita (limitações mais fortes para a produção)
 - 2= Aptidão regular (terras aptas para cultura temporária ou permanentes que possui limitação de uso)
 - 3= Aptidão boa (terra que suporta o manejo intensivo do solo, apta às culturas temporárias ou permanentes)

13.1.5 Estimativas de valor

O cálculos do valor da terra nua apontaram para um valor mínimo de R\$104.265,57, uma valor médio de R\$111.388,79 e um valor máximo de R\$118.998,65. Neste sentido, o valor referencial arbitrado pelo Engenheiro Avaliador é o valor médio correspondente a **R\$ 111.388,79/ha.**

A decisão sobre os valores arbitrados para o VTN levou em consideração, além da classe de uso da terra, os respectivos tamanhos das propriedades, a sua localização e a infraestrutura envolvida como um todo e a comercialização quase inexistente de imóveis no município. “Ninguém compra e ninguém vende, todos alugam”.

Neste interim, tendo como base o valor de **VTN de R\$111.388,79/ha** para as terras de aptidão boa, apresentamos no Quadro 10 os valores estratificados para as respectivas classes de terras.

ANO 2024	VALORES MÉDIOS DE VTN EM FUNÇÃO DA APTIDÃO AGRÍCOLA (R\$/ha)					
Município de PONTAL -SP	Lavoura de Aptidão boa	Lavoura de Aptidão Regular	Lavoura de Aptidão Restrita	Pastagem Plantada	Silvicultura e Pastagem Natural	Preservação da Fauna e Flora
VALOR (R\$)	111.388,79	94.680,47	82.427,74	71.957,16	54.580,51	46.783,29

Quadro 10 – Valores do VTN estratificado nas respectivas aptidões calculados para Pontal – Data base – março de 2024.

14. ENCERRAMENTO

Os valores descritos acima (Quadro 10), correspondem ao Valor da Terra Nua calculados para o Município de Pontal para o ano de 2024. Enfatizamos que o presente laudo acolhe amparo nas normas técnicas e éticas das entidades que agregam os profissionais do mercado imobiliário e de engenharia de avaliações.

Este Laudo Técnico tem objetivo próprio determinado no item 5 e não deve ser utilizado para se estabelecer conexão com qualquer outro trabalho, de qualquer natureza que não seja este fim. Entretanto, foram computados como corretos os elementos documentais consultados e as informações prestadas por terceiros, de boa fé e confiáveis. Desta forma, a responsabilidade do avaliador se restringe somente à matéria relacionada ao seu exercício profissional, estabelecido em leis, códigos e regulamentos próprios.

O responsável técnico por este documento, bem como a HF MOREIRA CONSULTORIA, não tem no presente, nem contempla no futuro, interesses próprios nos resultados decorrentes deste trabalho e declara não ter inclinações nem interesses econômicos em relação ao tema deste Laudo, tampouco tendências em relação às partes envolvidas. Durante o desenvolvimento do trabalho, a necessária confidencialidade foi mantida.

Salvo melhor juízo, são estes, os valores calculados conforme descrito no objeto desta avaliação.

Este Laudo contém 97 páginas editadas, juntamente com seus anexos, sendo esta, datada de assinada. Foram estes os elementos técnicos colhidos, analisados e julgados relevantes de relato.

Pontal, 01 de abril de 2024.



José Ranufo Rodrigues de Macêdo
Engenheiro Agrônomo e de Avaliações CREA-MG 48060/D - CPF: 519398356-15 – IBAPE 1038
HF MOREIRA CONSULTORIA - CNPJ 13.469.167/0001-48

15. ANEXOS

- **Anexo I – ART – Anotação de Responsabilidade Técnica**
- **Anexo II – Tratamento dos Dados - Modelo do SISDEA**
- **Anexo III – Pesquisas de Mercado**
- **Anexo IV – Fotos de Propriedades Rurais visitadas em Pontal - SP**

ANEXO I – ART – Anotação de Responsabilidade Técnica

Página 1/2

Anotação de Responsabilidade Técnica - ART
Lei nº 6.496, de 7 de dezembro de 1977

CREA-MG

ART OBRA / SERVIÇO
Nº MG20242868174

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Minas Gerais

INICIAL

1. Responsável Técnico

JOSE RANUFO RODRIGUES DE MACEDO

Título profissional: ENGENHEIRO AGRÔNOMO, ENGENHEIRO DE SEGURANÇA DO TRABALHO

RNP: 1402089503

Registro: MG0000048060-D-MG

Empresa contratada: HF MOREIRA CONSULTORIA E NEGOCIOS LTDA

Registro Nacional: 0000030825-MG

2. Dados do Contrato

Contratante: Prefeitura Municipal de Pontal

CPF/CNPJ: 45.352.267/0001-86

RUA Guilherme Silva

Nº: 337

Complemento:

Bairro: Centro

Cidade: PONTAL

UF: SP

CEP: 14180000

Contrato: 0015

Celebrado em: 20/03/2024

Valor: R\$ 9.600,00

Tipo de contratante: Pessoa Jurídica de Direito Público

Ação Institucional: Outros

3. Dados da Obra/Serviço

RUA Guilherme Silva,

Nº: 337

Complemento:

Bairro: Centro

Cidade: PONTAL

UF: SP

CEP: 14180000

Data de Início: 20/03/2024

Previsão de término: 31/10/2024

Coordenadas Geográficas: 0, 0

Finalidade: CADASTRAL

Código: Não Especificado

Proprietário: Prefeitura Municipal de Pontal

CPF/CNPJ: 45.352.267/0001-86

4. Atividade Técnica

16 - Execução

Quantidade

Unidade

66 - Laudo > PLANEJAMENTO URBANO, METROPOLITANO E REGIONAL > REQUALIFICAÇÃO
DE ÁREAS > DE REQUALIFICAÇÃO > #10.7.1.4 - DE ÁREA RURAL

1,00

un

Após a conclusão das atividades técnicas o profissional deve proceder a baixa desta ART

5. Observações

LAUDO DE AVALIAÇÃO DE IMÓVEIS RURAIS DO MUNICÍPIO DE PONTAL PARA FINS DE CÁLCULO DOS VALORES DE VTN SEGUNDO A
APTIDÃO DAS TERRAS. OS VALORES IRÃO ALIMENTAR O SISTEMA DE PREÇOS DE TERRAS DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL NA
COBRANÇA DO ITR NO ANO DE 2024.

6. Declarações

- Declaro estar ciente de que devo cumprir as regras de acessibilidade previstas nas normas técnicas da ABNT, na legislação específica e no decreto
n. 5296/2004.- Declaro, nos termos da Lei Federal nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 - Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD), que estou ciente de que
meus dados pessoais e eventuais documentos por mim apresentados nesta solicitação serão utilizados conforme a Política de Privacidade do
CREA-MG, que encontra-se à disposição no seguinte endereço eletrônico: <https://www.crea-mg.org.br/transparencia/legislacao-politica-privacidade-dados>.
Em caso de cadastro de ART para PESSOA FÍSICA, declaro que informei ao CONTRATANTE e ao PROPRIETÁRIO que para a emissão desta ART é
necessário cadastrar nos sistemas do CREA-MG, em campos específicos, os seguintes dados pessoais: nome, CPF e endereço. Por fim, declaro que
estou ciente que é proibida a inserção de qualquer dado pessoal no campo "observação" da ART, seja meu ou de terceiros.- Declaro, nos termos da Lei Federal nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 - Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD), que estou ciente de que
não posso compartilhar a ART com terceiros sem o devido consentimento do contratante e/ou do(a) proprietário(a), exceto para cumprimento de dever
legal.

7. Entidade de Classe

IBAPE-MG - Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia

JOSE RANUFO RODRIGUES
DE MACEDO:51939835615Assinado de forma digital por JOSE RANUFO RODRIGUES DE
MACEDO:51939835615
DN: cn=BR, ou=ICP-Brasil, ou=AC SOLUTI, ou=Município de
Pontal, ou=47033-2000101, ou=Pessoa Física, ou=Certificado PF A3,
cn=JOSE RANUFO RODRIGUES DE MACEDO:51939835615
Data: 2024.03.29 11:13:38 -03'00'

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

JOSE RANUFO RODRIGUES DE MACEDO - CPF: 519.398.356-15

Local

data

Prefeitura Municipal de Pontal - CNPJ: 45.352.267/0001-86

9. Informações

* A ART é válida somente quando quitada, mediante apresentação do comprovante do pagamento ou conferência no site do Crea.

* O comprovante de pagamento deverá ser anexado para comprovação de quitação.

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <https://crea-mg.sitac.com.br/publico/>, com a chave: a0cxcx
Impresso em: 29/03/2024 às 11:11:45 por: . ip: 201.17.210.234www.crea-mg.org.br
Tel: 0800 031 2732atendimento@crea-mg.org.br
Fax:

ANEXO II – Tratamento dos Dados - Modelo do SISDEA

INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	José Ranufo R de Macêdo
Modelo:	VTN DE PONTAL - SP
Data do modelo:	segunda-feira, 11 de abril de 2022
Tipologia:	Imóveis Rurais

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	4
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	42
Dados utilizados no modelo:	42

DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Complemento	Texto	Texto	Complemento ao endereço do imóvel	Sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
Área total	Numérica	Quantitativa	Área total do imóvel medida em há	Sim
Localização	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Longe da Sede=1 Mediamente longe da sede=2 Próximo da sede=3	Sim
Aptidão Agrícola	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Aptidão Agrícola 1 = restrita 2= regular 3=boa	Sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Área total (ha)	Sim

ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Área total	1,20	399,30	398,10	113,26
Localização	1,00	3,00	2,00	2,21
Aptidão Agrícola	1,00	3,00	2,00	2,40
Valor unitário	28.184,36	241.735,54	213.551,18	82.435,97

COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9121738 / 0,8595344
Coeficiente de determinação:	0,8320611
Fisher - Snedecor:	62,76
Significância do modelo (%):	0,00

NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	61%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	92%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	97%

OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	1
% de outliers:	2,38%

ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	8,125	3	2,708	62,758
Não Explicada	1,640	38	0,043	
Total	9,765	41		

EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:

$\ln(\text{Valor unitário}) = +9,704299433 + 1,108825425 / \text{Área total} + 0,4964412595 * \text{Localização} + 0,4154821826 * \ln(\text{Aptidão Agrícola})$

FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):

$\text{Valor unitário} = +15695,73091 * e^{(+1,108825425 / \text{Área total})} * e^{(+0,4964412595 * \text{Localização})} * e^{(+0,4154821826 * \ln(\text{Aptidão Agrícola}))}$

FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):

$\text{Valor unitário} = +16387,91469 * e^{(+1,108825425 / \text{Área total})} * e^{(+0,4964412595 * \text{Localização})} * e^{(+0,4154821826 * \ln(\text{Aptidão Agrícola}))}$

FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):

Valor unitário = $+16745,37083 * e^{(+1,108825425 / \text{Área total})} * e^{(+0,4964412595 * \text{Localização})} * e^{(+0,4154821826 * \ln(\text{Aptidão Agrícola}))}$

TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Área total	1/x	4,48	0,01
Localização	x	9,42	0,00
Aptidão Agrícola	ln(x)	4,45	0,01
Valor unitário	ln(y)	83,84	0,00

CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Área total	x1	0,00	-0,11	0,08	0,25
Localização	x2	-0,11	0,00	0,40	0,79
Aptidão Agrícola	x3	0,08	0,40	0,00	0,63
Valor unitário	y	0,25	0,79	0,63	0,00

CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Área total	x1	0,00	0,56	0,25	0,59
Localização	x2	0,56	0,00	0,30	0,84
Aptidão Agrícola	x3	0,25	0,30	0,00	0,58
Valor unitário	y	0,59	0,84	0,58	0,00

TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	10,45	10,36	0,09	0,8353%	0,420117	0,01104300
2	10,71	10,70	0,01	0,1197%	0,061746	0,00015000
3	10,25	10,22	0,03	0,2609%	0,128670	0,00094300
4	10,45	10,71	-0,26	-2,5016%	-1,258211	0,07708500
5	11,34	11,16	0,18	1,5692%	0,856569	0,01119300
6	10,85	10,99	-0,14	-1,2688%	-0,662737	0,00361800
7	11,27	11,17	0,10	0,8444%	0,457925	0,00310300
8	11,27	11,48	-0,21	-1,8905%	-1,025747	0,02291500
9	10,99	11,16	-0,17	-1,5282%	-0,808482	0,01010400
10	11,04	11,16	-0,12	-1,1081%	-0,588957	0,00526100
11	11,13	11,49	-0,37	-3,2888%	-1,761451	0,06731400
12	11,13	11,16	-0,03	-0,2544%	-0,136292	0,00028800
13	11,22	10,99	0,22	1,9982%	1,078931	0,00941200
14	11,72	11,66	0,06	0,4991%	0,281502	0,00134200
15	11,22	11,00	0,21	1,9029%	1,027467	0,00819400
16	11,62	11,66	-0,04	-0,3169%	-0,177296	0,00053200
17	10,85	10,59	0,26	2,4132%	1,260160	0,05250500
18	10,88	10,71	0,17	1,6065%	0,841392	0,03449900
19	11,38	11,18	0,19	1,7053%	0,934013	0,01240200
20	10,95	10,70	0,25	2,2760%	1,199951	0,07019900
21	11,54	11,67	-0,13	-1,1469%	-0,636865	0,00678600
22	11,35	11,60	-0,25	-2,2414%	-1,224662	0,03868000
23	11,21	11,16	0,05	0,4857%	0,262182	0,00105600
24	11,66	11,67	-0,01	-0,0751%	-0,042114	0,00003000
25	11,27	11,50	-0,23	-2,0669%	-1,120874	0,02720600
26	11,09	11,16	-0,08	-0,6873%	-0,366755	0,00205100
27	11,13	11,16	-0,04	-0,3410%	-0,182652	0,00050400
28	11,47	11,66	-0,18	-1,6111%	-0,889750	0,01343800
29	10,41	10,49	-0,08	-0,7750%	-0,388461	0,00557000
30	10,34	10,50	-0,16	-1,5518%	-0,772573	0,02160100
31	10,99	11,22	-0,23	-2,1255%	-1,123978	0,01685500
32	10,63	10,75	-0,13	-1,1923%	-0,609866	0,01837300
33	11,72	11,74	-0,03	-0,2147%	-0,121125	0,00025300
34	10,99	11,25	-0,26	-2,3638%	-1,250001	0,02070600
35	10,99	11,23	-0,24	-2,2247%	-1,176470	0,01833300
36	11,72	11,48	0,23	1,9989%	1,127605	0,02770000
37	12,40	11,88	0,52	4,1662%	2,485941	0,18433600
38	12,00	12,08	-0,07	-0,6188%	-0,357531	1,53106100
39	12,04	11,65	0,38	3,1842%	1,845053	0,05818300
40	11,83	11,67	0,17	1,4036%	0,799487	0,01070300
41	11,91	11,67	0,24	2,0407%	1,169953	0,02292100
42	11,09	10,99	0,09	0,8324%	0,444184	0,00159300

TABELA DE FUNDAMENTAÇÃO - NBR 14653-3

Item	Descrição	Grau III	Grau II	Grau I	Pontos obtidos
1	Caracterização do bem avaliando	Completa quanto às variáveis consideradas influenciadoras a priori	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	1
2	Quantidade mínima de dados efetivamente utilizados	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3
3	Apresentação dos dados	Todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto	Todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Atributos relativos aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	3
4	Extrapolção	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores ao dobro do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 20% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores ao dobro do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior e b) o valor estimado não ultrapasse 30 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3

ESPECIFICAÇÃO DA AVALIAÇÃO – NORMA ABNT NBR 14653-3

Tabela 3 – Enquadramento do laudo segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear.

Graus	III	II	I
Pontos Mínimos	15	9	6
Itens obrigatórios	2,5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2,5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos no mínimo no grau I

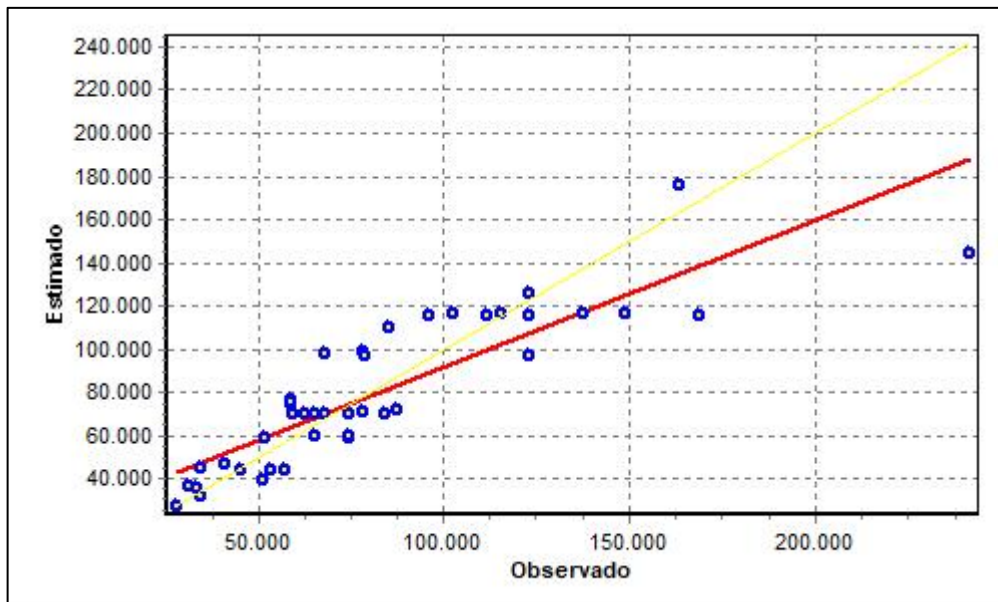
Tabela 6 – Grau de precisão da estimativa de valor no caso de utilização do método comparativo de dados de mercado.

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	$\leq 30\%$	$\leq 40\%$	$\leq 50\%$
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 de mercado.			

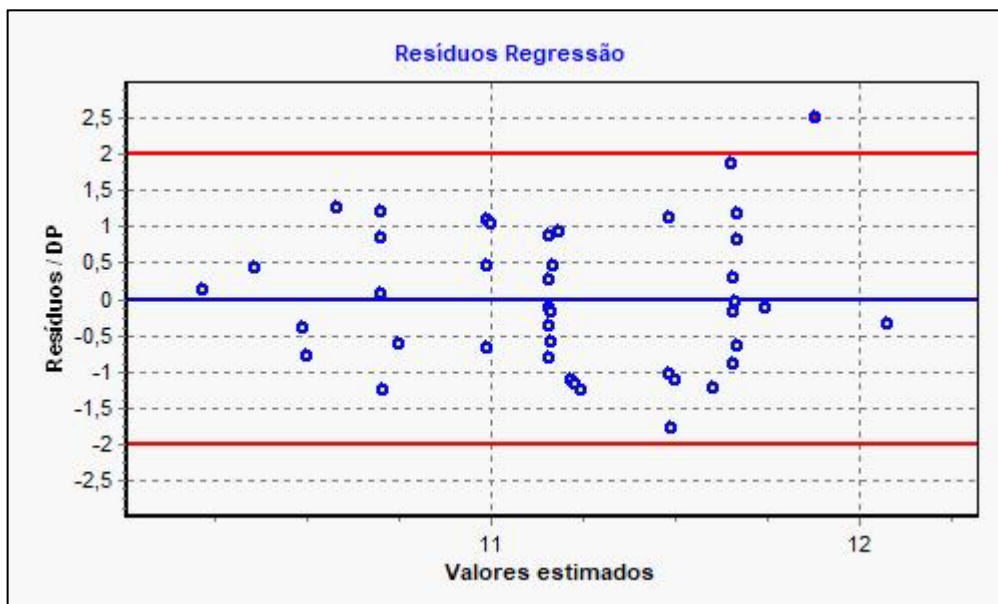
Para este laudo foram obtidos, de acordo com a Tabela 3 da NBR ABNT 14.653-3, 16 pontos dando ao Laudo o Grau de Fundamentação II. Conforme Tabela 6, sendo a amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa, menor que 30%, assume, portanto, o Grau de Precisão III.

GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

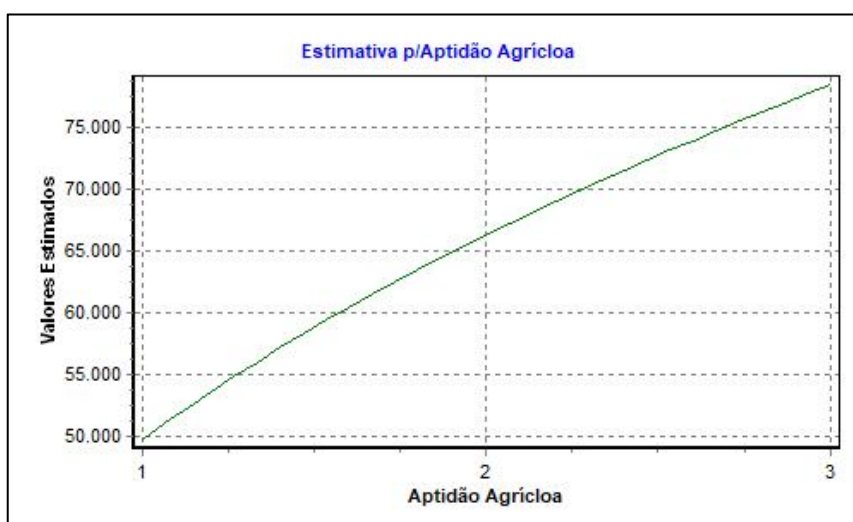
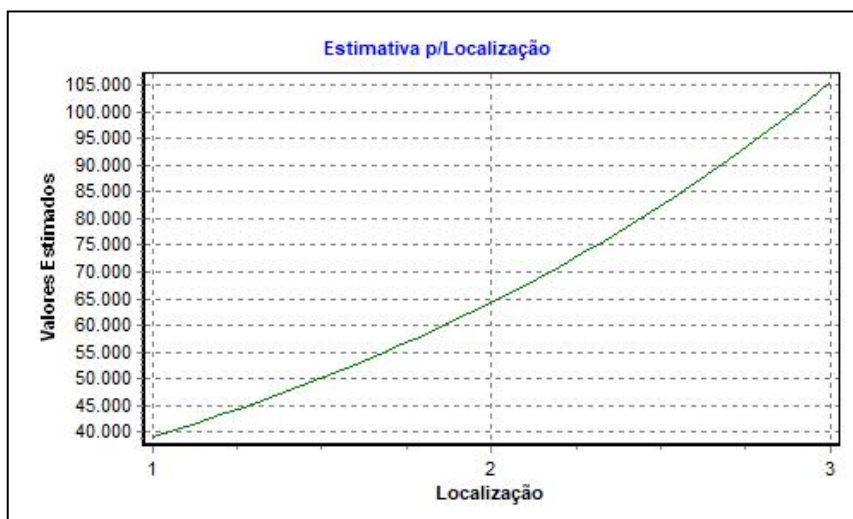
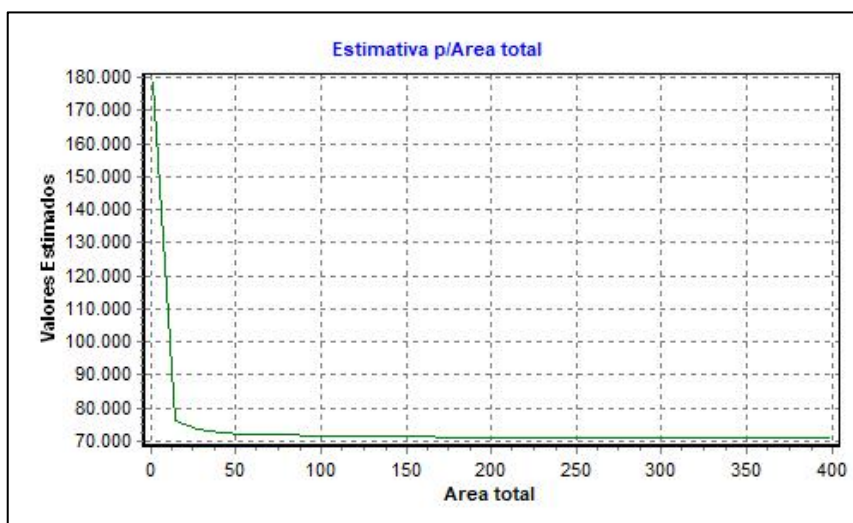
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



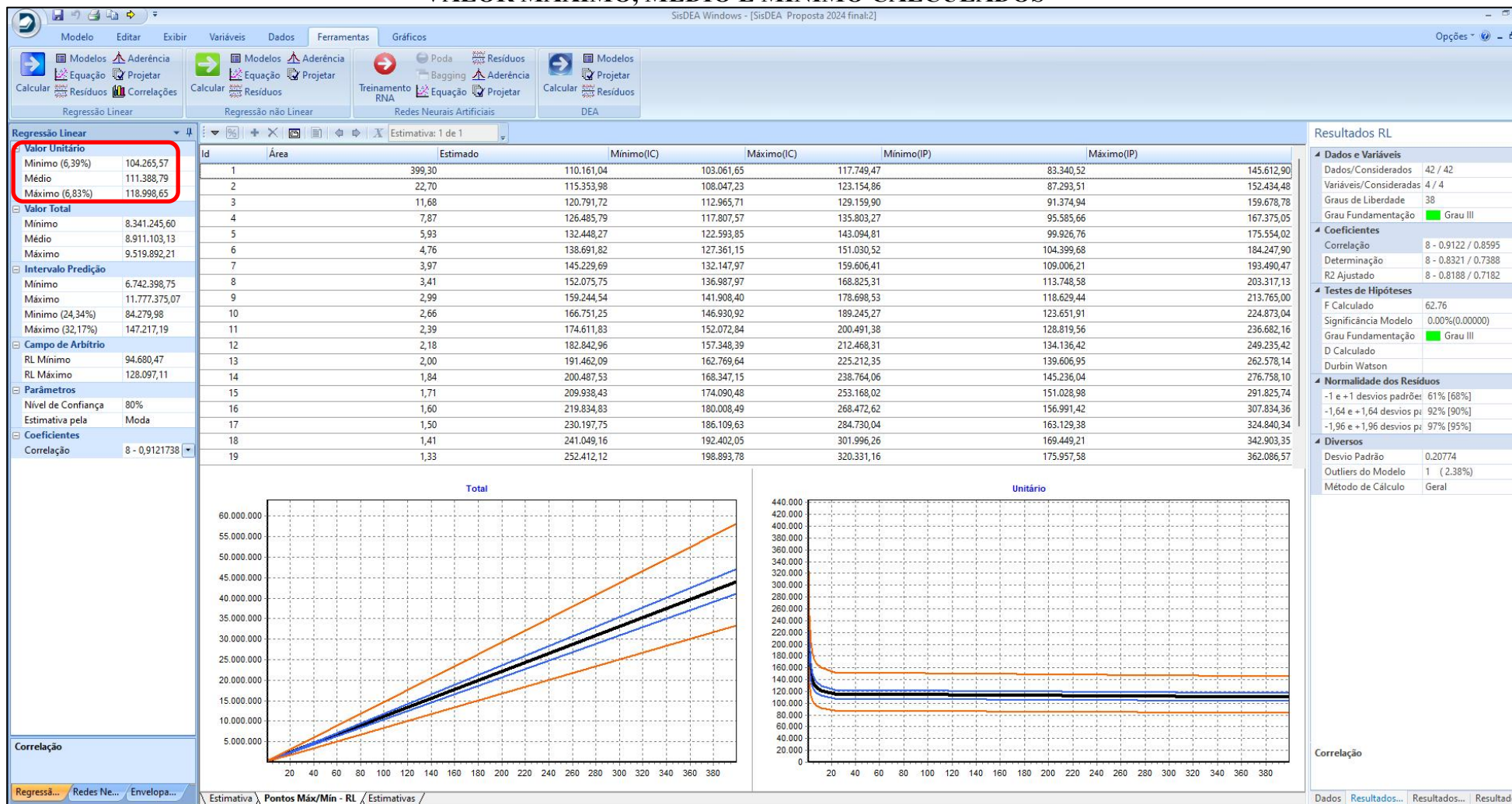
Resíduos da Regressão Linear



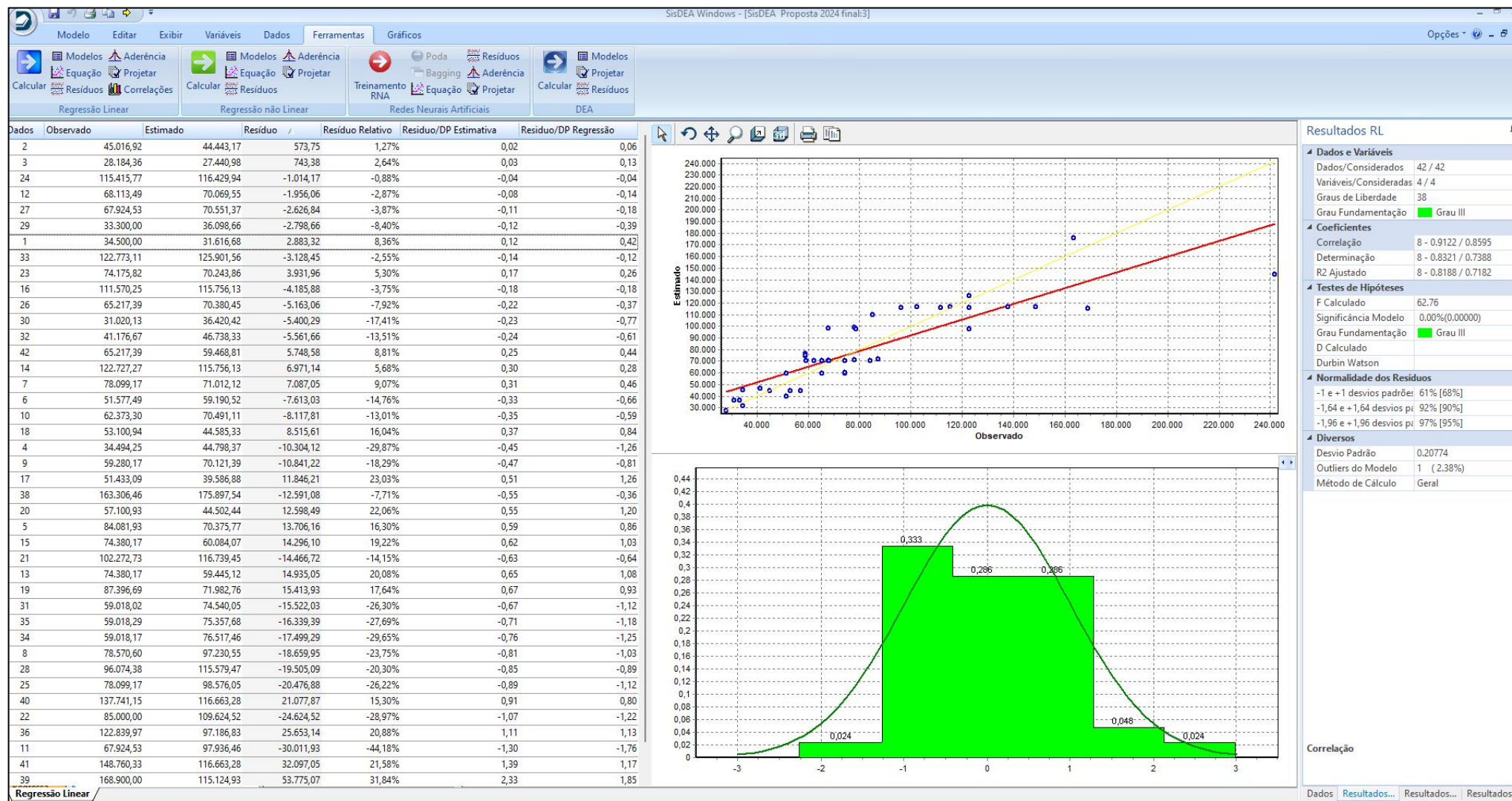
GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:



VALOR MÁXIMO, MÉDIO E MÍNIMO CALCULADOS



ADERÊNCIA DOS DADOS AMOSTRAIS



VALORES DE VTN CALCULADOS PARA O ANO DE 2024 – APTIDÃO BOA

Endereço	Complemento	Bairro	Informante	Telefone do informante	Área total	Localização	Aptidão Agrícola	Vr. Médio	Vr. Mínimo	Vr. Máximo
Pontal	Fazenda Paradigma	Zona rural	José Ranufo	(31)994935000	80	3	3	111.388,79	104.265,57	118.998,65

VALOR DE VTN ADOTADO PARA O ANO DE 2024 – APTIDÃO BOA

Endereço	Complemento	Bairro	Informante	Telefone do informante	Área total	Localização	Aptidão Agrícola	Vr. Médio
Pontal	Fazenda Paradigma	Zona rural	José Ranufo	(31)994935000	80	3	3	111.388,79

AMOSTRAGENS

Item	Endereço	Complemento	Informante	Telefone do informante	Área total (hectare)	Localização	Aptidão Agrícola	Valor unitário (R\$/hectare)
1	Pontal	Sítio São Sebastião - Gleba C	Prefeitura Municipal de Pontal	(16)3953-9999	6,90	1	1	34.500,00
2	Pontal	Sítio Salmo 23 Gleba A	Prefeitura Municipal de Pontal	(16)3953-9999	5,20	1	2	45.016,92
3	Pontal	Bom Sucesso	Prefeitura Municipal de Pontal	(16)3953-9999	58,20	1	1	28.184,36
4	Pontal	Fazenda N. S. Aparecida - GB	Prefeitura Municipal de Pontal	(16)3953-9999	87,00	2	1	34.494,25
5	Pitangueiras	Fazenda / Usina Sta Eliza	Europa Lend Imobiliária	(14)99904-5103	139,15	2	3	84.081,93
6	Pitangueiras	Fazenda em Pitangueiras	Europa Lend Imobiliária	(14)99904-5103	331,54	2	2	51.577,49
7	Pitangueiras	Fazenda em Pitangueiras	Europa Lend Imobiliária	(14)99904-5103	65,34	3	3	78.099,17
8	Pitangueiras	Fazenda em Pitangueiras	Europa Lend Imobiliária	(14)99904-5103	343,64	3	3	78.570,60
9	Sales Oliveira	Fazenda em Sales Oliveira	Europa Lend Imobiliária	(14)99904-5103	255,06	2	3	59.280,17
10	Sales Oliveira	Fazenda em Sales Oliveira	Europa Lend Imobiliária	(14)99904-5103	115,43	2	3	62.373,30
11	Morro Agudo	Distrito de Sto. Inácio	Europa Lend Imobiliária	(14)99904-5103	106,00	3	2	67.924,53
12	Jardinópolis	Margem do Rio Pardo	Cesar Pachoa Imobiliária	(16)2101-0800	307,34	2	3	68.113,49
13	Pontal	Fazenda em Pontal	Ribeiro Vende Imóveis	(16) 981404288	145,20	3	3	74.380,17
14	PONTAL	Zona Rural	Phanda Negócios Imobiliários	(011)4003-3793	121,00	3	3	122.727,27
15	PONTAL	Zona Rural	Daniel Caldas Imóveis	(17)3323-3444	60,50	3	3	74.380,17
16	PONTAL	Zona Rural	Larraz Imóveis	(16)4141-2228	121,00	3	3	111.570,25
17	PITANGUEIRAS	Zona Rural	José Antônio de Freitas	(16)3945-3383	11,37	1	2	51.433,09
18	JARDINÓPOLIS	Zona Rural	Connectt Imóveis Ribeirão Preto	(16) 99267-7373	138,98	2	1	53.100,94
19	MORRO AGUDO	Zona Rural	Menassi	(16) 99767-0039	36,30	2	3	87.396,69
20	MORRO AGUDO	Zona Rural	SAMANTHA COELHO C. DE IMOVEIS	(16) 98259-6903	181,26	2	1	57.100,93
21	MORRO AGUDO	Zona Rural	Larraz Imóveis	(16)4141-2228	62,92	3	3	102.272,73
22	MORRO AGUDO	Zona Rural	RIBEIRO VENDE IMOVEIS	(11)4154-5889	9,00	3	2	85.000,00

Item	Endereço	Complemento	Informante	Telefone do informante	Área total (hectare)	Localização	Aptidão Agrícola	Valor unitário (R\$/hectare)
23	MORRO AGUDO	Zona Rural	RIBEIRO VENDE IMOVEIS	(11)4154-5889	182,00	2	3	74.175,82
24	MORRO AGUDO	Zona Rural	Sordi	(16)99290-0243	74,08	3	3	115.415,77
25	PITANGUEIRAS	Zona Rural	Europa Land	(14) 99904-5103	65,34	3	3	78.099,17
26	PITANGUEIRAS	Zona Rural	Fazenda Aberta	(11) 99977-0807	138,00	2	3	65.217,39
27	MORRO AGUDO	Zona Rural	Europa Land	(14) 99904-5103	106,00	2	3	67.924,53
28	MORRO AGUDO	Zona Rural	Taylor Fazendas	(51) 99912-2704	145,20	3	3	96.074,38
29	MORRO AGUDO	Zona Rural	Conecta Fazendas	(11) 99877-6880	210,00	1	2	33.300,00
30	MORRO AGUDO	Zona Rural	MF Rural	(14) 3454-5125	78,34	1	2	31.020,13
31	Pontal	Zona Rural	Prefeitura Municipal	(16) 3953-9999	16,94	2	3	59.018,02
32	Pontal	Zona Rural	Prefeitura Municipal	(16) 3953-9999	20,11	2	1	41.176,67
33	Pontal	Zona Rural	Prefeitura Municipal	(16) 3953-9999	11,90	3	3	122.773,11
34	Pontal	Zona Rural	Prefeitura Municipal	(16) 3953-9999	12,10	2	3	59.018,17
35	Pontal	Zona Rural	Prefeitura Municipal	(16) 3953-9999	14,52	2	3	59.018,29
36	Pontal	Zona Rural	Adilson Sentoma	(15) 99607-7854	399,30	3	2	122.839,97
37	Pontal	Zona Rural	Cavalo Marinho Imobiliária	(16) 3916-4070	4,84	3	3	241.735,54
38	Pontal	Zona Rural	Kleber Luiz	(16)99267-3435	1,2	2	3	163.306,46
39	Morro Agudo	Zona Rural	Novo Espaço Empreendimentos	(31)99106-5558	300	3	3	168.900,00
40	Morro Agudo	Zona Rural	Taylor Fernandes	(17)98842-5759	65,34	3	3	137.741,15
41	Morro Agudo	Zona Rural	Taylor Fernandes	(17)98842-5759	65,34	3	3	148.760,33
42	Pitangueiras	Zona Rural	Fazenda Aberta	(16)99159-5061	138	2	2	65.217,39

ANEXO III – Pesquisa de Mercado

AMOSTRA 1

RECIBO DE ENTREGA DA DECLARAÇÃO DO ITR DO EXERCÍCIO DE 2020

DADOS DO IMÓVEL RURAL			
Número do Imóvel na Receita Federal (Nirf): 7.604.043-7			Área Total: 6,9 ha
Nome: SÍTIO SÃO SEBASTIAO GLEBA C			
Endereço: ESTRADA MUNICIPAL PONTAL A CANDIA KM 12,5			
Município: PONTAL		UF: SP	CEP: 14180-000

IDENTIFICAÇÃO DO CONTRIBUINTE			
Nome: MARIA CAROLINA MORO CESAR DOS REIS			
CPF: 293.596.458-69			
Endereço: RUA ANANIAS COSTA FREITAS			
Número: 393		Complemento:	
Bairro: CENTRO			
Município: PONTAL		UF: SP	
CEP: 14180-000		Telefone: (16) 3953-1864	

OUTRAS INFORMAÇÕES DA DECLARAÇÃO (Valores em R\$)			
Declaração Retificadora:	Não	Valor da Terra Nua Tributável:	236.050,00
Imposto Calculado:	71,41	Imposto Devido:	71,41
Quantidade de Quotas:	1	Valor da Quota:	71,41

DECLARAÇÃO ASSINADA COM CERTIFICADO DIGITAL DO NI:	293.596.458-69
--	----------------

AVISO:

1 - O número de inscrição no CPF/CNPJ do contribuinte informado na declaração é diferente do número de inscrição no CPF/CNPJ do proprietário do imóvel existente no Cadastro de Imóveis Rurais. Atualize os dados cadastrais do imóvel.

Declaração recebida via Internet JV
pelo Agente Receptor Serpro
em 23/09/2020 às 17:55:56
0409519344

RECIBO DE ENTREGA DA DECLARAÇÃO DO ITR DO EXERCÍCIO DE 2020

Sr (a) MARIA CAROLINA MORO CESAR DOS REIS, inscrito(a) no CPF sob o nº 293.596.458-69.

O NÚMERO DO RECIBO da DITR do exercício de 2020 apresentada em 23/09/2020, às 17:55:56, referente ao Nirf 7.604.043-7, é:

41.26.56.74.79.50

Este número é de uso pessoal e NÃO deve ser fornecido a terceiros. Guarde-o, pois ele será necessário caso deseje retificar esta declaração.

AMOSTRA 2

MINISTÉRIO DA ECONOMIA	IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE TERRITORIAL RURAL
SECRETARIA ESPECIAL DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL	DECLARAÇÃO DO ITR EXERCÍCIO 2020
NÚMERO DO IMÓVEL NA RECEITA FEDERAL: 3.854.749-0	
NOME DO IMÓVEL RURAL: SÍTIO SALMO 23	
DOCUMENTO DE INFORMAÇÃO E ATUALIZAÇÃO CADASTRAL DO ITR - DIAC	
DADOS DO IMÓVEL RURAL	
Nome do Imóvel Rural: SÍTIO SALMO 23	
Área Total do Imóvel: 5,2 ha	Código do Imóvel no Incra: 613061.002240-8
Tipo Logradouro: Estrada	Logradouro: VICINALPONTAL A CANDIA KM 17
Distrito: CANDIA	
UF: SP	Município: Pontal
CEP: 14180-000	
O contribuinte é: Pessoa Física	
O imóvel pertence a um condomínio? Não	
Imóvel imune ou isento do ITR? Não	
Esta declaração é retificadora? Não	
IDENTIFICAÇÃO DO CONTRIBUINTE	
Nome da Pessoa Física: PATRICIA DE CASTRO TALES ORTOLAN	
CPF: 095.372.898-69	Data de Nascimento: 07/05/1970
Tipo Logradouro: Rua	Logradouro: MANOEL VASCONCELLOS MARTINS
Número: 197	Complemento:
UF: SP	Bairro: CENTRO
Município: Pontal	CEP: 14180-000
DDD/Telefone:	CPF do Cônjuge: 186.485.298-40

AMOSTRA 3

MINISTÉRIO DA ECONOMIA		IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE TERRITORIAL RURAL	
SECRETARIA ESPECIAL DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL		DECLARAÇÃO DO ITR EXERCÍCIO 2020	
NÚMERO DO IMÓVEL NA RECEITA FEDERAL: 3.224.625-0			
NOME DO IMÓVEL RURAL: SÍTIO BOM SUCESSO GLEBA A, B,C E SIT BOQUEIRAO			
DOCUMENTO DE INFORMAÇÃO E ATUALIZAÇÃO CADASTRAL DO ITR - DIAC			
DADOS DO IMÓVEL RURAL			
Nome do Imóvel Rural: SÍTIO BOM SUCESSO GLEBA A, B,C E SIT BOQUEIRAO		Código do Imóvel no Incra: 613051.000132-0	
Área Total do Imóvel: 58,2 ha		Logradouro: VICINAL PAULO DE CASTRO PONTAL / CANDIA KM 1,5	
Tipo Logradouro: Estrada		CEP: 14180-000	
Distrito:			
UF: SP Município: Pontal			
O contribuinte é: Pessoa Física			
O imóvel pertence a um condomínio? Não			
Imóvel imune ou isento do ITR? Não			
Esta declaração é retificadora? Sim		Nº do Recibo Decl. Anterior: 03.72.19.67.87.97	
IDENTIFICAÇÃO DO CONTRIBUINTE			
Nome da Pessoa Física: PAULO CESAR RAVAGNANI			
CPF: 055.006.048-05		Data de Nascimento: 03/11/1957	
Tipo Logradouro: Rua		Logradouro: GUILHERME SILVA	
Número: 326		Bairro: CENTRO	
Complemento:		CEP: 14180-000	
UF: SP Município: Pontal			
DDD/Telefone:			

AMOSTRA 4

MINISTÉRIO DA ECONOMIA

IMPOSTO SOBRE A PROPRIEDADE TERRITORIAL RURAL

SECRETARIA ESPECIAL DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL

DECLARAÇÃO DO ITR EXERCÍCIO 2020

NÚMERO DO IMÓVEL NA RECEITA FEDERAL: 0.769.669-8

NOME DO IMÓVEL RURAL: FAZENDA NOSSA SENHORA APARECIDA GLEBA B

DOCUMENTO DE INFORMAÇÃO E ATUALIZAÇÃO CADASTRAL DO ITR - DIAC

DADOS DO IMÓVEL RURAL

Nome do Imóvel Rural: FAZENDA NOSSA SENHORA APARECIDA GLEBA B

Área Total do Imóvel: 87,0 ha

Código do Imóvel no Incra: 613061.000124-9

Tipo Logradouro: Estrada

Logradouro: MUNICIPAL PONTAL A PITANGUEIRAS

Distrito:

UF: SP

Município: Pontal

CEP: 14180-000

O contribuinte é: Pessoa Física

O imóvel pertence a um condomínio? Não

Imóvel imune ou isento do ITR? Não

Esta declaração é retificadora? Não

IDENTIFICAÇÃO DO CONTRIBUINTE

Nome da Pessoa Física: HONERIO MIGUEL GALLAO

CPF: 039.195.958-15

Data de Nascimento: 30/09/1937

Tipo Logradouro: Avenida

Logradouro: GIUSEPPE CILENTO

Número: 1100

Complemento: CASA 61

Bairro: JARDIM BOTANICO

UF: SP

Município: Ribeirão Preto

CEP: 14021-650

DDD/Telefone:

CPF do Cônjuge: 343.435.718-15

AMOSTRA - 5				
Data: 05/04/2021		Pesquisado por: Lucas Abdalgne		
Origem da Informação:		☒ Internet	☐ Corretor	☐ Proprietário
Dados do informante – Nome: Europa Land Imobiliária		Telefone: (14) 99904-5103		
Município: Pitangueiras		Região / Bairro: Zona rural		
Classificação:	☒ Rural	☐ Urbano	☐ Zona De Expansão	
Tipo do imóvel:	☐ Lote	☒ Terreno	☐ Chácara	☐ Sítio
			☐ Fazenda	
Área do Imóvel:	139,15 ha		Valor do Imóvel:	R\$ 13.000.000,00
Descrição do elemento: EUROPA LAND IMOBILIARIA VENDE FAZENDA. Fazenda com 57,5 alqueires, 51 em cana. Usina Santa Elisa a 68 toneladas até 2024. Beira de rodovia. Fundo com o rio Moji Guaçu. Topografia plana. Valor R\$ 13.000.000,00. Agende uma visita.				
Finalidade Utilização	☐ Não explorado	☐ Comercial	☐ Silvicultura	☐ Pecuária
	☐ Lazer / Turismo	☒ Agricultura	☐ Agroindustrial	☐ Residencial
Topografia:	☐ Plana	☐ Active / Declive	☐ Acidentada	☐ Íngreme
Descrição das benfeitorias:				
Qualidade do Acesso: Não Pavimentado		Qualidade benfeitoria	☐ Ruim	☐ Médio
			☐ Alta	
Presença benfeitoria:	☐ Ausente - 1	☐ Médio - 2	☐ Completo - 3	
Particularidade:	☐ Área de floresta	☐ Área de pastagens	☒ Outra	
Distância ao centro Comercial:				
Infraestrutura da região:	☒ Água	☐ Coleta de lixo	☒ Energia elétrica	
	☐ Esgoto	☐ Transporte coletivo	☐ Telefone	
				

AMOSTRA - 6				
Data: 05/04/2021		Pesquisado por: Lucas Abdalgne		
Origem da Informação:		☒ Internet	☐ Corretor	☐ Proprietário
Dados do informante – Nome: Europa Land Imobiliária		Telefone: (14) 99904-5103		
Município: Pitangueiras		Região / Bairro:		
Classificação:		☒ Rural	☐ Urbano	☐ Zona De Expansão
Tipo do imóvel:		☐ Lote	☐ Terreno	☐ Chácara
		☐ Sítio	☒ Fazenda	
Área do Imóvel:		331,54 ha		Valor do Imóvel: R\$ 19.000.000,00
Descrição do elemento: Europa Land imobiliária Vende Fazenda Pitangueiras/Terra Roxa com 137 alqueires, 107 alqueires em cana, Usina Guarani a 65 toneladas, Boa topografia, Solo vermelho, Beira da Rodovia Faria Lima, Valor R\$ 19.000.000,00. Entrada mais 1 ano de prazo. Agende sua visita.				
Finalidade		☐ Não explorado	☐ Comercial	☐ Silvicultura
Utilização		☐ Lazer / Turismo	☒ Agricultura	☐ Agroindustrial
		☐ Residencial		
Topografia:		☐ Plana	☒ Active / Declive	☐ Acidentada
		☐ Íngreme		
Descrição das benfeitorias:				
Qualidade do Acesso: Não Pavimentado		Qualidade benfeitoria	☐ Ruim	☐ Médio
			☐ Alta	
Presença benfeitoria:		☐ Ausente - 1	☐ Médio - 2	☐ Completo - 3
Particularidade:		☐ Área de floresta	☐ Área de pastagens	☒ Outra
Distância ao centro Comercial:				
Infraestrutura da região:		☒ Água	☐ Coleta de lixo	☒ Energia elétrica
		☐ Esgoto	☐ Transporte coletivo	☐ Telefone
				

AMOSTRA - 7					
Data: 05/04/2021		Pesquisado por: Lucas Abdalgne			
Origem da Informação:		☒ Internet	☐ Corretor		☐ Proprietário
Dados do informante –		Nome: Europa Land Imobiliária		Telefone: (14) 99904-5103	
Município: Pitangueiras					
Classificação:		☒ Rural	☐ Urbano		☐ Zona De Expansão
Tipo do imóvel:		☐ Lote	☐ Terreno	☐ Chácara	☐ Sítio
				☒ Fazenda	
Área do Imóvel:		65,34 HA		Valor do Imóvel:	R\$ 5.670.000,00
Descrição do elemento: EUROPA LAND IMOBILIARIA VENDE FAZENDA. Fazenda em Pitangueiras SP, 27 alqueires, 27 agricultáveis, em cana própria, dividido em duas glebas, 14 alqueires na cabeceira, 13 alqueires margeando o Rio Moji Guaçu, Terra de cultura, Topografia excelente, arrenda entre 70 a 80 toneladas por alqueire, vizinha à rodovia, Valor do alqueire R\$ 210.000,00.					
Finalidade Utilização		☐ Não explorado	☐ Comercial	☐ Silvicultura	☐ Pecuária
		☐ Lazer / Turismo	☒ Agricultura	☐ Agroindustrial	☐ Residencial
Topografia:		☒ Plana	☐ Aclive / Declive	☐ Acidentada	☐ Íngreme
Descrição das benfeitorias:					
Qualidade do Acesso: Não Pavimentado		Qualidade benfeitoria	☐ Ruim	☐ Médio	☐ Alta
Presença benfeitoria:		☐ Ausente - 1	☐ Médio - 2	☐ Completo - 3	
Particularidade:		☐ Área de floresta	☐ Área de pastagens	☒ Outra	
Distância ao centro Comercial:					
Infraestrutura da região:		☒ Água	☐ Coleta de lixo	☒ Energia elétrica	
		☐ Esgoto	☐ Transporte coletivo	☐ Telefone	
					

AMOSTRA - 8					
Data: 05/04/2021		Pesquisado por: Lucas Abdalgne			
Origem da Informação:		☒ Internet		☐ Corretor	
				☐ Proprietário	
Dados do informante – Nome: Europa Land Imobiliária			Telefone: (14) 99904-5103		
Município: Pitangueiras					
Classificação:		☒ Rural		☐ Urbano	
				☐ Zona De Expansão	
Tipo do imóvel:		☐ Lote		☒ Terreno	
		☐ Chácara		☐ Sítio	
				☐ Fazenda	
Área do Imóvel:		343,64 ha		Valor do Imóvel: R\$ 30.000.000	
Descrição do elemento: EUROPA LAND IMOBILIARIA VENDE FAZENDA. ÁREA TOTAL:142 ALQ. APROVEITAMENTO ALQ:101. OBSERVAÇÃO: TERRA VERMELHA, PLANA UM TAPETE					
Finalidade		☐ Não explorado		☐ Comercial	
Utilização		☐ Lazer / Turismo		☒ Agricultura	
				☐ Agroindustrial	
				☐ Residencial	
Topografia:		☒ Plana		☐ Acive / Declive	
				☐ Acidentada	
				☐ Íngreme	
Descrição das benfeitorias:					
Qualidade do Acesso: Não Pavimentado			Qualidade benfeitoria		
			☐ Ruim		☐ Médio
					☐ Alta
Presença benfeitoria:		☐ Ausente - 1		☐ Médio - 2	
				☐ Completo - 3	
Particularidade:		☐ Área de floresta		☐ Área de pastagens	
				☒ Outra	
Distância ao centro Comercial:					
Infraestrutura da região:		☒ Água		☐ Coleta de lixo	
		☐ Esgoto		☒ Energia elétrica	
				☐ Transporte coletivo	
				☐ Telefone	
					

AMOSTRA - 9					
Data: 05/04/2021		Pesquisado por: Lucas Abdalgne			
Origem da Informação:		☒ Internet		☐ Corretor	
				☐ Proprietário	
Dados do informante – Nome: Europa Land Imobiliária			Telefone: (14) 99904-5103		
Município: Sales Oliveira			Região / Bairro:		
Classificação:		☒ Rural		☐ Urbano	
				☐ Zona De Expansão	
Tipo do imóvel:		☐ Lote		☐ Terreno	
		☐ Chácara		☐ Sítio	
				☒ Fazenda	
Área do Imóvel:		225,06 ha		Valor do Imóvel: R\$ 16.800.000	
Descrição do elemento: AREA FAZENDA EM SALES DE OLIVEIRA , REGIÃO RIBEIRÃO PRETO. (93,80 ALQ. SENDO 90 ALQUEIRE PLANTADO EM CANA PROPRIA, O PREÇO TAMBEM É BEM ALTO NA TONELADA QUE É VENDIDO POR SER ENTREGSA PROPRIA (MEDIA DE 60 TONELADA O ALQ/ANO. (ESTUDA PARCELAMENTO). NAO TEM BENFEITORIA.					
Finalidade Utilização		☐ Não explorado		☐ Comercial	
		☐ Lazer / Turismo		☐ Silvicultura	
		☒ Agricultura		☐ Pecuária	
				☐ Agroindustrial	
				☐ Residencial	
Topografia:		☒ Plana		☐ Aclive / Declive	
				☐ Acidentada	
				☐ Íngreme	
Descrição das benfeitorias:					
Qualidade do Acesso: Não Pavimentado		Qualidade benfeitoria		☐ Ruim	
				☐ Médio	
				☐ Alta	
Presença benfeitoria:		☐ Ausente - 1		☐ Médio - 2	
				☐ Completo - 3	
Particularidade:		☐ Área de floresta		☐ Área de pastagens	
				☒ Outra	
Distância ao centro Comercial:					
Infraestrutura da região:		☒ Água		☐ Coleta de lixo	
		☐ Esgoto		☒ Energia elétrica	
				☐ Transporte coletivo	
				☐ Telefone	
					

AMOSTRA - 10					
Data: 05/04/2021		Pesquisado por: Lucas Abdalgne			
Origem da Informação:		☒ Internet		☐ Corretor	
				☐ Proprietário	
Dados do informante – Nome: Europa Land Imobiliária			Telefone: (14) 99904-5103		
Município: Sales Oliveira			Região / Bairro:		
Classificação:		☒ Rural		☐ Urbano	
				☐ Zona De Expansão	
Tipo do imóvel:		☐ Lote		☐ Terreno	
		☐ Chácara		☐ Sítio	
				☒ Fazenda	
Área do Imóvel:		115,434 ha		Valor do Imóvel: R\$ 8.000.000	
Descrição do elemento: EUROPA LAND IMOBILIARIA VENDE-SE FAZENDA AREA NA REGIAO DE MORRO AGUDO S.P, COM 47,70 ALQUEIRES , SENDO 33 ALQ. PLANTIO COM CANA PROPRIA, SENDO VENDIDO A 65 TONELADA ANO / ALQ., FICA APENAS 20 KM DA USINA (2, 3, 4) CORTE, RENDIMENTO ANO 182 MIL REAIS, APROVEITA 40 ALQ.					
Finalidade Utilização		☐ Não explorado		☐ Comercial	
		☐ Lazer / Turismo		☒ Agricultura	
		☐ Silvicultura		☐ Pecuária	
		☐ Agroindustrial		☐ Residencial	
Topografia:		☒ Plana		☐ Acive / Declive	
				☐ Acidentada	
				☐ Íngreme	
Descrição das benfeitorias:					
Qualidade do Acesso: Não Pavimentado			Qualidade benfeitoria		
			☐ Ruim		☐ Médio
					☐ Alta
Presença benfeitoria:		☐ Ausente - 1		☐ Médio - 2	
				☐ Completo - 3	
Particularidade:		☐ Área de floresta		☐ Área de pastagens	
				☒ Outra	
Distância ao centro Comercial: 20,0 km					
Infraestrutura da região:		☒ Água		☐ Coleta de lixo	
		☐ Esgoto		☒ Energia elétrica	
		☐ Transporte coletivo		☐ Telefone	
					

AMOSTRA - 11					
Data: 05/04/2021		Pesquisado por: Lucas Abdalgne			
Origem da Informação:		☒ Internet		☐ Corretor	
				☐ Proprietário	
Dados do informante – Nome: Europa Land Imobiliária			Telefone: (14) 99904-5103		
Município: Morro Agudo			Região / Bairro:		
Classificação:		☒ Rural		☐ Urbano	
				☐ Zona De Expansão	
Tipo do imóvel:		☐ Lote		☐ Terreno	
		☐ Chácara		☐ Sítio	
				☒ Fazenda	
Área do Imóvel:		106 ha		Valor do Imóvel: R\$ 8.000.000	
Descrição do elemento: EUROPA LAND IMOBILIARIA VENDE FAZENDA. 20 Km da Cidade, Distrito Santo Inácio SP, Frente para o Asfalto, Fazenda 106 Hectares, 42 Alqueires Paulista, 02 Alqueires entre Reserva Legal + APP, 06 Alqueires Planta Lavoura Diversas, Cana Própria, 36 Alqueires Plantados em Cana, 20 da Usina MB, Arrendamento TO - Por Alqueire Ano, 1 Corte, Solo Vermelho. Não Tem Benfeitorias. Docs. 100% Ok					
Finalidade		☐ Não explorado		☐ Comercial	
Utilização		☐ Lazer / Turismo		☒ Agricultura	
				☐ Agroindustrial	
				☐ Residencial	
Topografia:		☒ Plana		☐ Active / Declive	
				☐ Acidentada	
				☐ Íngreme	
Descrição das benfeitorias:					
Qualidade do Acesso: Não Pavimentado		Qualidade benfeitoria		☐ Ruim	
				☐ Médio	
				☐ Alta	
Presença benfeitoria:		☒ Ausente - 1		☐ Médio - 2	
				☐ Completo - 3	
Particularidade:		☐ Área de floresta		☐ Área de pastagens	
				☒ Outra	
Distância ao centro Comercial: 20,0 km					
Infraestrutura da região:		☒ Água		☐ Coleta de lixo	
		☐ Esgoto		☒ Energia elétrica	
				☐ Transporte coletivo	
				☐ Telefone	
					

AMOSTRA - 12					
Data: 05/04/2021		Pesquisado por: Lucas Abdalgne			
Origem da Informação:		☒ Internet		☐ Corretor	
				☐ Proprietário	
Dados do informante – Nome: Cesar Paschoal Imobiliária			Telefone: (16)2101-0800		
Município: Jardinópolis			Região / Bairro: Zona Rural		
Classificação:		☒ Rural		☐ Urbano	
				☐ Zona De Expansão	
Tipo do imóvel:		☐ Lote		☐ Terreno	
		☐ Chácara		☐ Sítio	
				☒ Fazenda	
Área do Imóvel:		307,34 ha		Valor do Imóvel: R\$ 23.260.000	
Descrição do elemento: 127 Alqueires De área Total. 100 Alqueires Em Cana. 27 Alqueires Reserva E APP E Reserva. Sem Benfeitorias. Topografia Plana. Padrão Da Terra Cultura. Margeia O Rio Pardo. Está A 3km Da Rodovia Anhanguera, 6 Km Da Usina Jardeste, Está A 17 Km Da Cidade De Ribeirão Preto SP. Está No Raio De 5 Grandes Usinas Da Região. Está Arrendado Para Usina LDC Biosev Por 85 Toneladas Por Alqueiro, Contrato Vence Em dezembro De 2022. Documentação Encontra Se Ok Para Registro. Disponível Para Venda Centro Área Total 3.073.400,00 M2 Área Construída 3.073.400,00 M2 Valor De Venda R\$ 23.260.000,00 Agende Sua Visita, Ligue Agora Mesmo Para Bairro Centro, 3073400 m² área total, R\$ 23.260.000,00 valor venda					
Finalidade Utilização		☐ Não explorado		☐ Comercial	
		☐ Lazer / Turismo		☒ Agricultura	
		☐ Silvicultura		☐ Pecuária	
		☐ Agroindustrial		☐ Residencial	
Topografia:		☐ Plana		☒ Active / Declive	
		☐ Acidentada		☐ Íngreme	
Descrição das benfeitorias:					
Qualidade do Acesso: Não Pavimentado		Qualidade benfeitoria		☐ Ruim	
				☐ Médio	
				☐ Alta	
Presença benfeitoria:		☐ Ausente - 1		☐ Médio - 2	
				☐ Completo - 3	
Particularidade:		☐ Área de floresta		☐ Área de pastagens	
				☒ Outra	
Distância ao centro Comercial: 17,0 km					
Infraestrutura da região:		☒ Água		☐ Coleta de lixo	
		☐ Esgoto		☒ Energia elétrica	
		☐ Transporte coletivo		☐ Telefone	
					

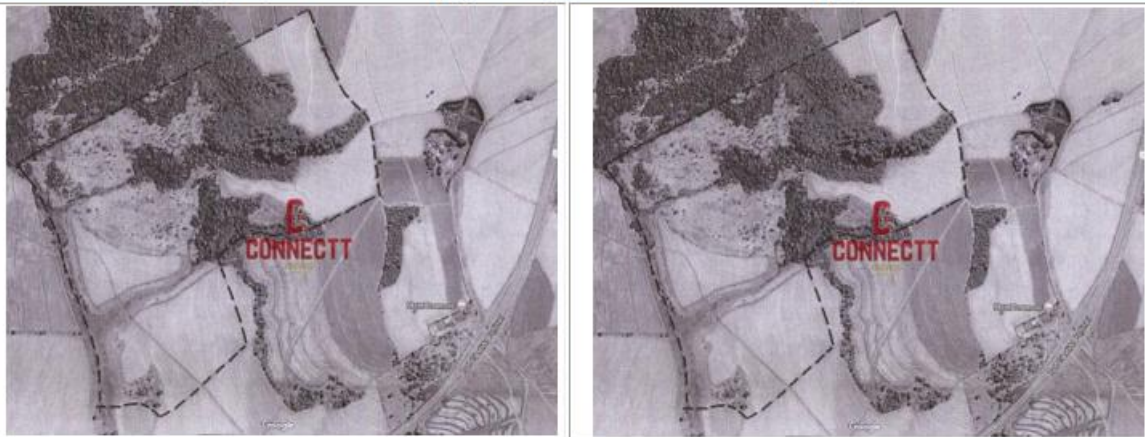
AMOSTRA - 13				
Data: 05/04/2021		Pesquisado por: Lucas Abdalgne		
Origem da Informação:		☒ Internet	☐ Corretor	☐ Proprietário
Dados do informante – Nome: RIBEIRO VENDE IMOVEIS		Telefone: (16) 981404288		
Município: Pontal		Região / Bairro:		
Classificação:		☒ Rural	☐ Urbano	☐ Zona De Expansão
Tipo do imóvel:		☐ Lote	☒ Terreno	☐ Chácara
		☐ Sítio	☐ Fazenda	
Área do Imóvel:		145,20 ha		Valor do Imóvel: R\$ 12.000.000
Descrição do elemento: FAZENDA, PONTAL (SP), 145,20 HECTRES (60 ALQUEIRES) sendo 50 alqueires em cana, terra excelente de cultura, o proprietário paga 80 toneladas por alqueire para quem comprá-la.- PONTOS FORTES: 50 ALQUEIRES ARRENDADOS EM CANA. O PROPRIETÁRIO PAGA 80 TONELADAS POR ALQUEIRE PARA QUEM COMPRÁ-LA.				
Finalidade Utilização		☐ Não explorado	☐ Comercial	☐ Silvicultura
		☐ Lazer / Turismo	☒ Agricultura	☐ Agroindustrial
		☐ Residencial		
Topografia:		☒ Plana	☐ Active / Declive	☐ Acidentada
		☐ Íngreme		
Descrição das benfeitorias:				
Qualidade do Acesso: Não Pavimentado		Qualidade benfeitoria	☐ Ruim	☐ Médio
			☐ Alta	
Presença benfeitoria:		☐ Ausente - 1	☐ Médio - 2	☐ Completo - 3
Particularidade:		☐ Área de floresta	☐ Área de pastagens	☒ Outra
Distância ao centro Comercial:				
Infraestrutura da região:		☒ Água	☐ Coleta de lixo	☒ Energia elétrica
		☐ Esgoto	☐ Transporte coletivo	☐ Telefone
				

AMOSTRA - 14					
Data: 05/01/2022		Pesquisado por: UNIVERSUS AUDITORIA			
Origem da Informação:		☒ Internet		☐ Corretor	
				☐ Proprietário	
Dados do informante – Nome: Phanda Negócios Imobiliários				Telefone: (11) 4003-3793	
Município: Pontal			Região / Bairro:		
Classificação:		☒ Rural		☐ Urbano	
				☐ Zona De Expansão	
Tipo do imóvel:		☐ Lote		☐ Terreno	
		☐ Chácara		☐ Sítio	
				☒ Fazenda	
Área do Imóvel:		121 ha		Valor do Imóvel: R\$ 16.500.000	
Descrição do elemento: Fazenda com 50 alqueires paulista, em CANA ARRENDADA, à venda por R\$ 16.500.000,00 - Município de Pontal/SP. Área total 50 Alqueires Paulista. Com 44,18 Alqueires em cana arrendada. Terra roxa. Arrendamento a 85 toneladas até 2025					
Finalidade Utilização		☐ Não explorado		☐ Comercial	
		☐ Lazer / Turismo		☐ Silvicultura	
		☒ Agricultura		☐ Pecuária	
				☐ Agroindustrial	
				☐ Residencial	
Topografia:		☒ Plana		☐ Active / Declive	
				☐ Acidentada	
				☐ Íngreme	
Descrição das benfeitorias:					
Qualidade do Acesso: Não Pavimentado		Qualidade benfeitoria		☐ Baixo	
				☐ Médio	
				☐ Alta	
Presença benfeitoria:		☐ Ausente - 1		☐ Médio - 2	
				☐ Completo - 3	
Particularidade:		☐ Área de floresta		☐ Área de pastagens	
				☐ Outra	
Distância ao centro Comercial: km					
Infraestrutura da região:		☒ Água		☐ Coleta de lixo	
		☐ Esgoto		☒ Energia elétrica	
				☐ Transporte coletivo	
				☐ Telefone	
					
https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-1-quartos-pontal-50m2-venda-RS16500000-id-2537754652/					

AMOSTRA - 15					
Data: 05/01/2022		Pesquisado por: UNIVERSUS AUDITORIA			
Origem da Informação:		☒ Internet		☐ Corretor	
				☐ Proprietário	
Dados do informante – Nome: Daniel Caldas Imóveis				Telefone: (17)3323-3444	
Município: Pontal			Região / Bairro:		
Classificação:		☒ Rural		☐ Urbano	
				☐ Zona De Expansão	
Tipo do imóvel:		☐ Lote		☐ Terreno	
		☐ Chácara		☐ Sítio	
				☒ Fazenda	
Área do Imóvel:		60,5 ha		Valor do Imóvel: R\$ 5.000.000	
Descrição do elemento: O imóvel "Excelente oportunidade (25 alqueires paulista)" possui Venda por R\$5.000.000, 25m² de área e está localizado em Pontal, SP. Caldas Imóveis. Maiores Informações, entre em contato conosco! 17 9911 (WhatsApp).					
Finalidade Utilização		☐ Não explorado		☐ Comercial	
		☐ Lazer / Turismo		☐ Agricultura	
				☐ Silvicultura	
				☐ Pecuária	
				☐ Agroindustrial	
				☐ Residencial	
Topografia:		☐ Plana		☐ Active / Declive	
				☐ Acidentada	
				☐ Íngreme	
Descrição das benfeitorias:					
Qualidade do Acesso: Não Pavimentado		Qualidade benfeitoria		☐ Baixo	
				☐ Médio	
				☐ Alta	
Presença benfeitoria:		☐ Ausente - 1		☐ Médio - 2	
				☐ Completo - 3	
Particularidade:		☐ Área de floresta		☐ Área de pastagens	
				☐ Outra	
Distância ao centro Comercial: km					
Infraestrutura da região:		☒ Água		☐ Coleta de lixo	
		☐ Esgoto		☒ Energia elétrica	
				☐ Transporte coletivo	
				☐ Telefone	
PARA MAIORES DETALHES ENTRE EM CONTATO CONOSCO! DANIEL CALDAS IMÓVEIS LOJA 2  					
https://sp.mgfmovéis.com.br/excelente-oportunidade-25-alqueires-paulista-venda-sp-pontal-270974952					

AMOSTRA - 16					
Data: 05/01/2022		Pesquisado por: UNIVERSUS AUDITORIA			
Origem da Informação:		☒ Internet		☐ Corretor	
				☐ Proprietário	
Dados do informante – Nome: Larraz Imóveis				Telefone: (16)4141-2228	
Município: Pontal			Região / Bairro:		
Classificação:		☒ Rural		☐ Urbano	
				☐ Zona De Expansão	
Tipo do imóvel:		☐ Lote		☐ Terreno	
		☐ Chácara		☐ Sítio	
				☒ Fazenda	
Área do Imóvel:		121 ha		Valor do Imóvel: R\$ 15.000.000	
Descrição do elemento: O imóvel "Fazenda para venda na região de pontal / Sertãozinho- SP, com 50 alqueires sendo 44 alqueires" possui Venda por R\$15.000.000, 50m² de área e está localizado em Pontal, SP. Fazenda para venda na região de Pontal / Sertãozinho-SP, com 50 alqueires sendo 44 alqueires em cana arrendada, terra roxa, toda mecanizável Area total 50 alqueires ou 121 hectares Sendo 44,18 alqueires em cana arrendada a 85 toneladas Area carreador 1,28 alqueire Area da APP 4,54 alqueires 100% mecanizável Terra roxa Excelente localização					
Finalidade		☐ Não explorado		☐ Comercial	
Utilização		☐ Lazer / Turismo		☐ Agricultura	
				☐ Agroindustrial	
				☐ Residencial	
Topografia:		☒ Plana		☐ Aclive / Declive	
				☐ Acidentada	
				☐ Íngreme	
Descrição das benfeitorias:					
Qualidade do Acesso: Não Pavimentado		Qualidade benfeitoria		☐ Baixo	
				☐ Médio	
				☐ Alta	
Presença benfeitoria:		☐ Ausente - 1		☐ Médio - 2	
				☐ Completo - 3	
Particularidade:		☐ Área de floresta		☐ Área de pastagens	
				☐ Outra	
Distância ao centro Comercial: km					
Infraestrutura da região:		☒ Água		☐ Coleta de lixo	
		☐ Esgoto		☒ Energia elétrica	
				☐ Transporte coletivo	
				☐ Telefone	
					
https://sp.mgmoveis.com.br/fazenda-para-venda-na-regiao-pontal-sertaozinhos-50-alqueires-sendo-44-254545483					

AMOSTRA - 17					
Data: 05/01/2022		Pesquisado por: UNIVERSUS AUDITORIA			
Origem da Informação:		☒ Internet		☐ Corretor	
				☐ Proprietário	
Dados do informante – Nome: José Antônio de Freitas				Telefone: (16)3945-3383	
Município: Pitangueiras			Região / Bairro: (16)39456-3383		
Classificação:		☒ Rural		☐ Urbano	
				☐ Zona De Expansão	
Tipo do imóvel:		☐ Lote		☐ Terreno	
		☐ Chácara		☐ Sítio	
				☒ Fazenda	
Área do Imóvel:		11,374 ha		Valor do Imóvel: R\$ 650.000	
Descrição do elemento: O imóvel "Sítio em Pitangueiras/SP - ideal para seu lazer" possui 4 dormitórios, venda por R\$650.000, condomínio por R\$160, IPTU por R\$49, 700m² de área e está localizado em Centro, Pitangueiras. Sítio em Pitangueiras/SP - Ideal para seu lazer. DESCRIÇÃO: Vende-se Sítio em Pitangueiras/SP - Ideal para lazer. Com casa sede, casa caseiro, pomar, energia elétrica, poço, córrego, 1.000 pés de seringueira, área churrasco, próximo a cidade. 4,7 alqueires. Cultivo de borracha. Tratar com José Antônio de Freitas CRECI 105.645-F. Vende-se Sítio em Pitangueiras/SP - Ideal para lazer. Com casa sede, casa caseiro, pomar, energia elétrica, poço, córrego, 1.000 pés de seringueira, área churrasco, próximo a cidade. 4,7 alqueires. Cultivo de borracha. Tratar com José Antônio.					
Finalidade Utilização		☐ Não explorado		☐ Comercial	
		☐ Lazer / Turismo		☐ Agricultura	
				☐ Silvicultura	
				☐ Agroindustrial	
				☐ Pecuária	
				☐ Residencial	
Topografia:		☒ Plana		☐ Active / Declive	
				☐ Acidentada	
				☐ Íngreme	
Descrição das benfeitorias:					
Qualidade do Acesso: Não Pavimentado		Qualidade benfeitoria		☐ Baixo	
				☒ Médio	
				☐ Alta	
Presença benfeitoria:		☐ Ausente - 1		☒ Médio - 2	
				☐ Completo - 3	
Particularidade:		☐ Área de floresta		☐ Área de pastagens	
				☒ Outra	
Distância ao centro Comercial: km					
Infraestrutura da região:		☒ Água		☐ Coleta de lixo	
		☐ Esgoto		☒ Energia elétrica	
				☐ Transporte coletivo	
				☐ Telefone	
					
https://sp.mgmoveis.com.br/venda-sp-pitangueiras-sitio-em-pitangueirassp-ideal-para-seu-lazer-terrenos-1013632					

AMOSTRA - 18				
Data: 05/01/2022		Pesquisado por: UNIVERSUS AUDITORIA		
Origem da Informação:		☒ Internet		☐ Corretor
				☐ Proprietário
Dados do informante – Nome: Connectt Imóveis Ribeirão Preto			Telefone: (16) 99267-7373	
Município: Jardinópolis			Região / Bairro:	
Classificação:		☒ Rural		☐ Urbano
				☐ Zona De Expansão
Tipo do imóvel:		☐ Lote		☐ Terreno
		☐ Chácara		☐ Sítio
				☒ Fazenda
Área do Imóvel:		138,9806 ha		Valor do Imóvel: R\$ 8.200.000
Descrição do elemento: Fazenda à venda, 138.980,6 m² por R\$ 8.200.000 - Zona Rural - Jardinópolis/SP. Propriedade 138,98 ha. Rios com até 3 metros de largura média 4 0,00 ha. Nascentes e Veredas 5 0,00 ha. Outros corpos d'água 1 0,00 há. Área Total de APP 0 16,17 ha. Vegetação Nativa 47,52 ha. Declividade entre 25° e 45° 1 3,79 ha. Uso consolidado 103,05 ha.				
Finalidade Utilização		☐ Não explorado		☐ Comercial
		☐ Lazer / Turismo		☐ Agricultura
		☐ Silvicultura		☐ Agroindustrial
				☐ Pecuária
				☐ Residencial
Topografia:		☐ Plana		☐ Active / Declive
		☐ Acidentada		☐ Íngreme
Descrição das benfeitorias:				
Qualidade do Acesso: Não Pavimentado		Qualidade benfeitoria		☐ Baixo
				☐ Médio
				☐ Alta
Presença benfeitoria:		☐ Ausente - 1		☐ Médio - 2
				☐ Completo - 3
Particularidade:		☒ Área de floresta		☐ Área de pastagens
				☒ Outra
Distância ao centro Comercial: km				
Infraestrutura da região:		☒ Água		☐ Coleta de lixo
		☐ Esgoto		☒ Energia elétrica
		☐ Transporte coletivo		☐ Telefone
				
https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-zona-rural-bairros-jardinopolis-1389806m2-venda-RS8200000-id-2545969305/				

AMOSTRA - 19					
Data: 05/01/2022		Pesquisado por: UNIVERSUS AUDITORIA			
Origem da Informação:		☒ Internet		☐ Corretor	
				☐ Proprietário	
Dados do informante – Nome: Menassi				Telefone: (16) 99767-0039	
Município: Morro Agudo			Região / Bairro:		
Classificação:	☒ Rural		☐ Urbano		☐ Zona De Expansão
Tipo do imóvel:	☐ Lote	☐ Terreno	☐ Chácara	☐ Sítio	☒ Fazenda
Área do Imóvel:	36,3 ha		Valor do Imóvel:	R\$ 3.525.000	
Descrição do elemento: Sítio de 15 Alqueire. Excelente área rural no município de Morro Agudo, área total é de 15 alqueire. Área agricultável e arrendada é de 9,7 alq. por 80 ton./alq. pela Us. Bela Vista, próximo vencimento 2024. Portanto cerca de 775 ton. de cana de renda por ano. (Uma renda anual de R\$110.000,00)					
Finalidade Utilização	☐ Não explorado		☐ Comercial		☐ Silvicultura
	☐ Lazer / Turismo		☒ Agricultura		☐ Agroindustrial
Topografia:	☒ Plana		☐ Active / Declive		☐ Acidentada
					☐ Íngreme
Descrição das benfeitorias:					
Qualidade do Acesso: Não Pavimentado		Qualidade benfeitoria	☐ Baixo		
			☐ Médio		
			☐ Alta		
Presença benfeitoria:	☐ Ausente - 1		☐ Médio - 2		☐ Completo - 3
Particularidade:	☐ Área de floresta		☐ Área de pastagens		☐ Outra
Distância ao centro Comercial: km					
Infraestrutura da região:	☒ Água		☐ Coleta de lixo		☒ Energia elétrica
	☐ Esgoto		☐ Transporte coletivo		☐ Telefone
					
https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-zona-rural-bairros-morro-agudo-363000m2-venda-R\$3525000-id-2540349224/					

AMOSTRA - 20					
Data: 05/01/2022		Pesquisado por: UNIVERSUS AUDITORIA			
Origem da Informação:		☒ Internet		☐ Corretor	
				☐ Proprietário	
Dados do informante – Nome: SAMANTHA COELHO CORRETORA DE IMOVEIS				Telefone: (16) 98259-6903	
Município: Morro Agudo			Região / Bairro:		
Classificação:		☒ Rural		☐ Urbano	
				☐ Zona De Expansão	
Tipo do imóvel:		☐ Lote		☐ Terreno	
		☐ Chácara		☐ Sítio	
				☒ Fazenda	
Área do Imóvel:		181,258 ha		Valor do Imóvel: R\$ 11.500.000	
Descrição do elemento: Fazenda Agudos. Fazenda no Município de Morro Agudo SP. 74.9 alqueires de área total. 40 alqueires em cana. 13 alqueires em área de dreno que está sujo. 22 alqueires de reserva e app, sendo já averbado a reserva necessária sobrando o excedente. Sem benfeitorias. Topografia plana. Padrão da terra cultura. Margeia 3km do rio pardo. Está a 11km da Usina MB hoje Raízen. Está arrendado por 65 toneladas por alqueiro tem mais 3 safras. Fazenda está bem localizada na região de grandes Usinas. Documentação ok com GEO.					
Finalidade Utilização		☐ Não explorado		☐ Comercial	
		☐ Lazer / Turismo		☐ Silvicultura	
		☒ Agricultura		☐ Agroindustrial	
				☐ Pecuária	
				☐ Residencial	
Topografia:		☒ Plana		☐ Aclive / Declive	
				☐ Acidentada	
				☐ Íngreme	
Descrição das benfeitorias:					
Qualidade do Acesso: Não Pavimentado		Qualidade benfeitoria		☐ Baixo	
				☐ Médio	
				☐ Alta	
Presença benfeitoria:		☒ Ausente - 1		☐ Médio - 2	
				☐ Completo - 3	
Particularidade:		☐ Área de floresta		☐ Área de pastagens	
				☐ Outra	
Distância ao centro Comercial: 11 km					
Infraestrutura da região:		☒ Água		☐ Coleta de lixo	
		☐ Esgoto		☒ Energia elétrica	
				☐ Transporte coletivo	
				☐ Telefone	
					
https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sítio-morro-agudo-bairros-morro-agudo-1800000m2-venda-R\$11500000-id-2526796181/					

AMOSTRA - 21					
Data: 05/01/2022		Pesquisado por: UNIVERSUS AUDITORIA			
Origem da Informação:		☒ Internet		☐ Corretor	
				☐ Proprietário	
Dados do informante – Nome: Larraz Imóveis				Telefone: (16)4141-2228	
Município: Morro Agudo			Região / Bairro:		
Classificação:		☒ Rural		☐ Urbano	
				☐ Zona De Expansão	
Tipo do imóvel:		☐ Lote		☐ Terreno	
		☐ Chácara		☐ Sítio	
				☒ Fazenda	
Área do Imóvel:		62,92 ha		Valor do Imóvel: R\$ 7.150.000	
Descrição do elemento: O imóvel "Sítio para venda em Morro Agudo- SP, com 26 alqueires podendo plantar 23 alqueires, terra l" possui Venda por R\$7.150.000, 26m² de área total, 26m² de área privada e está localizado em Zona Rural, Morro Agudo. Sítio para venda em Morro Agudo- SP, com 26 alqueires podendo plantar 23 alqueires, terra livre de contrato Area total 26 alqueires / 62,92 hectares Pode plantar 23 alqueires Terra livre de contrato Localização entre Morro Agudo e Jaborandi Sem benfeitorias Pode plantar abacate *valor e disponibilidade sujeitos a alteração sem aviso prévio.					
Finalidade Utilização		☐ Não explorado		☐ Comercial	
		☐ Lazer / Turismo		☐ Agricultura	
		☐ Silvicultura		☐ Agroindustrial	
				☐ Pecuária	
				☐ Residencial	
Topografia:		☐ Plana		☐ Aclive / Declive	
		☐ Acidentada		☐ Íngreme	
Descrição das benfeitorias:					
Qualidade do Acesso: Não Pavimentado		Qualidade benfeitoria		☐ Baixo	
				☐ Médio	
				☐ Alta	
Presença benfeitoria:		☐ Ausente - 1		☐ Médio - 2	
				☐ Completo - 3	
Particularidade:		☐ Área de floresta		☐ Área de pastagens	
				☐ Outra	
Distância ao centro Comercial: km					
Infraestrutura da região:		☒ Água		☐ Coleta de lixo	
		☐ Esgoto		☒ Energia elétrica	
				☐ Transporte coletivo	
				☐ Telefone	
 					
https://sp.mgimoveis.com.br/sitio-para-venda-em-morro-agudosp-26-alqueires-podendo-plantar-23-alqueires-262589813					

AMOSTRA - 22					
Data: 11/04/2022		Pesquisado por: UNIVERSUS AUDITORIA			
Origem da Informação:		☒ Internet		☐ Corretor	
				☐ Proprietário	
Dados do informante – Nome: Ribeiro Vende Imóveis				Telefone: (11)4154-5889	
Município: Morro Agudo			Região / Bairro:		
Classificação:		☒ Rural		☐ Urbano	
				☐ Zona De Expansão	
Tipo do imóvel:		☐ Lote		☐ Terreno	
		☐ Chácara		☐ Sítio	
				☒ Fazenda	
Área do Imóvel:		9,0 ha		Valor do Imóvel: R\$ 850.000,00	
Descrição do elemento: SÍTIO, MORRO AGUDO (SP), 9,10 HECTARES (3,76 ALQUEIRES), 3,1 alqueires em cana própria, às margens do estradão. A USINA TEM INTERESSE EM ARRENDAR DIRETO. PONTOS FORTES: 3,10 ALQUEIRES EM CANA PRÓPRIA. A USINA TEM INTERESSE NO ARRENDAMENTO.					
Finalidade		☐ Não explorado		☐ Comercial	
Utilização		☐ Lazer / Turismo		☐ Agricultura	
				☐ Agroindustrial	
				☐ Residencial	
Topografia:		☐ Plana		☐ Active / Declive	
				☐ Acidentada	
				☐ Íngreme	
Descrição das benfeitorias:					
Qualidade do Acesso: Não Pavimentado		Qualidade benfeitoria		☐ Baixo	
				☐ Médio	
				☐ Alta	
Presença benfeitoria:		☐ Ausente - 1		☐ Médio - 2	
				☐ Completo - 3	
Particularidade:		☐ Área de floresta		☐ Área de pastagens	
				☐ Outra	
Distância ao centro Comercial: km					
Infraestrutura da região:		☒ Água		☐ Coleta de lixo	
		☐ Esgoto		☒ Energia elétrica	
				☐ Transporte coletivo	
				☐ Telefone	
 					
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sitio-chacara-para-venda-em-morro-agudo-rural-2962000073.html					

AMOSTRA - 23					
Data: 11/04/2022		Pesquisado por: UNIVERSUS AUDITORIA			
Origem da Informação:		☒ Internet		☐ Corretor	
				☐ Proprietário	
Dados do informante – Nome: Ribeiro Vende Imóveis				Telefone: (11)4154-5889	
Município: Morro Agudo			Região / Bairro:		
Classificação:		☒ Rural		☐ Urbano	
				☐ Zona De Expansão	
Tipo do imóvel:		☐ Lote		☐ Terreno	
		☐ Chácara		☐ Sítio	
				☒ Fazenda	
Área do Imóvel:		182,0 ha		Valor do Imóvel: R\$ 15.000.000,00	
Descrição do elemento: MORRO AGUDO SP, 182 HECTARES (75 ALQUEIRES) 40 alqueires em cana arrendada à USINA RAIZEN a 65 toneladas por alqueire/ano até 2.024, terra de cerrado vermelho, rica em água (às margens do rio Pardo), propriedade muito bem localizada, na região de grandes usinas, fazenda totalmente plana e mecanizável, sem benfeitorias, documentação 100% ok, inclusive GEO e CAR.					
Finalidade Utilização		☐ Não explorado		☐ Comercial	
		☐ Lazer / Turismo		☐ Silvicultura	
		☐ Agricultura		☐ Pecuária	
		☐ Agroindustrial		☐ Residencial	
Topografia:		☐ Plana		☐ Active / Declive	
		☐ Acidentada		☐ Íngreme	
Descrição das benfeitorias:					
Qualidade do Acesso: Não Pavimentado		Qualidade benfeitoria		☐ Baixo	
				☐ Médio	
				☐ Alta	
Presença benfeitoria:		☐ Ausente - 1		☐ Médio - 2	
				☐ Completo - 3	
Particularidade:		☐ Área de floresta		☐ Área de pastagens	
				☐ Outra	
Distância ao centro Comercial: km					
Infraestrutura da região:		☒ Água		☐ Coleta de lixo	
		☐ Esgoto		☒ Energia elétrica	
		☐ Transporte coletivo		☐ Telefone	
					
https://www.imovelweb.com.br/propriedades/fazenda-para-venda-em-morro-agudo-rural-2963186372.html					

AMOSTRA - 24					
Data: 11/04/2022		Pesquisado por: UNIVERSUS AUDITORIA			
Origem da Informação:		☒ Internet		☐ Corretor	
				☐ Proprietário	
Dados do informante – Nome: <u>Sordi Emp. Imobiliários</u>				Telefone: (16)99290-0243	
Município: Morro Agudo			Região / Bairro:		
Classificação:		☒ Rural		☐ Urbano	
				☐ Zona De Expansão	
Tipo do imóvel:		☐ Lote		☐ Terreno	
		☐ Chácara		☐ Sítio	
				☒ Fazenda	
Área do Imóvel:		74,08 ha		Valor do Imóvel: R\$ 15.000.000,00	
Descrição do elemento: Excelente Propriedade Rural Morro Agudo -SP. Total da área 74,08 ha Sendo área útil para planta é de 55,32 há. Ótima localização Próximo a usinas Plantio de cana-de-açúcar próprio A propriedade tem um grande rio que corta sua área. Obs.: Já possui uma solicitação de Outorga, para irrigação, previsão da vazão a solicitada = 100m3/h, sendo 21h por dia e 15 dias do mês (média de 6 meses por ano que é o período de seca). - 11/04/2022.					
Finalidade		☐ Não explorado		☐ Comercial	
Utilização		☐ Lazer / Turismo		☐ Agricultura	
				☐ Agroindustrial	
				☐ Residencial	
Topografia:		☐ Plana		☐ Active / Declive	
				☐ Acidentada	
				☐ Íngreme	
Descrição das benfeitorias:					
Qualidade do Acesso: Não Pavimentado		Qualidade benfeitoria		☐ Baixo	
				☐ Médio	
				☐ Alta	
Presença benfeitoria:		☐ Ausente - 1		☐ Médio - 2	
				☐ Completo - 3	
Particularidade:		☐ Área de floresta		☐ Área de pastagens	
				☐ Outra	
Distância ao centro Comercial: km					
Infraestrutura da região:		☒ Água		☐ Coleta de lixo	
		☐ Esgoto		☐ Transporte coletivo	
				☒ Energia elétrica	
				☐ Telefone	
					

AMOSTRA - 25					
Data: 09/03/2023		Pesquisado por: UNIVERSUS AUDITORIA			
Origem da Informação: (Link)		http://www.europalandimobiliaria.com.br/imovel/1590228/fazenda-venda-pitangueiras-sp-fazenda			
Dados do informante – Nome: Europa Land				Telefone: (14) 99904-5103	
Município: Pitangueiras			Região / Bairro: Zona Rural		
Classificação do imóvel:		☒ Rural		☐ Urbano	
Tipo do imóvel:	☐ Lote	☐ Terreno	☐ Chácara	☐ Sítio	☒ Fazenda
Área:	65,34 ha	Valor: R\$ 5.670.000,00	Valor unitário: 86.776,86		
Descrição do elemento: EUROPA LAND NEGÓCIOS E EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS VENDE FAZENDA em Pitangueiras SP. 27 alqueires, 27 agricultáveis, em cana própria. Divido em duas glebas, 14 alqueires na cabeceira, 13 alqueires margeando o Rio Moji Guaçu. Terra de cultura. Topografia excelente. Arrenda entre 70 a 80 toneladas por alqueire. Vizinha à rodovia. Valor do alqueire R\$ 210.000,00. Agende uma visita.					
Finalidade Utilização	☐ Não explorado	☐ Comercial	☐ Silvicultura	☐ Pecuária	
	☐ Lazer / Turismo	☒ Agricultura	☐ Agroindustrial	☐ Residencial	
Topografia:	☒ Plana	☐ Ondulada	☐ Aclive / Declive		
Presença de benfeitoria:	☐ Ausente - 1	☐ Média - 2	☒ Completa - 3		
Qualidade das benfeitorias	☐ Baixa	☐ Média	☒ Alta		
Localização:	☒ Boa	☐ Média	☐ Ruim		
Particularidades:	☐ Área de floresta	☐ Área de pastagens	☒ Outra		
Distância ao centro comercial:					
Infraestrutura da região:	☒ Água	☐ Coleta de lixo	☒ Energia elétrica		
	☐ Esgoto	☐ Transporte coletivo	☐ Telefone		
					

AMOSTRA - 26				
Data: 09/03/2023		Pesquisado por: UNIVERSUS AUDITORIA		
Origem da Informação: (Link)		https://www.fazendaaberta.com.br/anuncio/fazenda-a-venda-em-pitangueiras-sao-paulo/1133		
Dados do informante – Nome: Fazenda Aberta			Telefone: (11) 99977-0807	
Município: Pitangueiras		Região / Bairro: Zona Rural		
Classificação do imóvel:		(x) Rural () Urbano		
Tipo do imóvel:	() Lote	() Terreno	() Chácara	(x) Fazenda
Área:	138,00 ha	Valor: R\$ 10.000.000,00	Valor unitário: 72.463,77	
Descrição do elemento: Descrição: Com 52 em cana arrendada a 68 toneladas, cultura roxa. Rica em água. Próximo a várias usinas. Fotos somente no privado.				
Finalidade Utilização	() Não explorado	() Comercial	() Silvicultura	() Pecuária
	() Lazer / Turismo	(x) Agricultura	() Agroindustrial	() Residencial
Topografia:	(x) Plana	() Ondulada	() Aclive / Declive	
Presença de benfeitoria:	(x) Ausente - 1	() Média - 2	() Completa - 3	
Qualidade das benfeitorias	(x) Baixa	() Média	() Alta	
Localização:	() Boa	(x) Média	() Ruim	
Particularidades:	() Área de floresta	() Área de pastagens	(x) Outra	
Distância ao centro comercial:				
Infraestrutura da região:	(x) Água	() Coleta de lixo	(x) Energia elétrica	
	() Esgoto	() Transporte coletivo	() Telefone	
				

AMOSTRA - 27					
Data: 09/03/2023		Pesquisado por: UNIVERSUS AUDITORIA			
Origem da Informação: (Link)		http://www.europalandimobiliaria.com.br/imovel/1641669/fazenda-venda-morro-agudo-sp-fazenda			
Dados do informante –Nome: Europa Land				Telefone: (14) 99904-5103	
Município: Morro Agudo			Região / Bairro: Zona Rural		
Classificação do imóvel:		☒ Rural		☐ Urbano	
Tipo do imóvel:	☐ Lote	☐ Terreno	☐ Chácara	☐ Sítio	☒ Fazenda
Área:	106,00 ha	Valor: R\$ 8.000.000,00	Valor unitário: 75.471,70		
Descrição do elemento: VENDE FAZENDA. 20 Km da Cidade. Distrito Santo Inácio SP. Frente para o Asfalto. Fazenda 106 Hectares. 42 Alqueires Paulista. 02 Alqueires entre Reserva Legal + APP. 06 Alqueires Planta Lavoura Diversas. Cana Própria. 36 Alqueires Plantados em Cana. 20 da Usina MB Arrendamento TO - Por Alqueire Ano . 1º Corte. Solo Vermelho. Não Tem Benfeitorias. Docs 100% Ok.					
Finalidade Utilização	☐ Não explorado		☐ Comercial	☐ Silvicultura	☐ Pecuária
	☐ Lazer / Turismo		☒ Agricultura	☐ Agroindustrial	☐ Residencial
Topografia:	☒ Plana		☐ Ondulada	☐ Active / Declive	
Presença de benfeitoria:	☒ Ausente - 1		☐ Média - 2	☐ Completa - 3	
Qualidade das benfeitorias	☒ Baixa		☐ Média	☐ Alta	
Localização:	☐ Boa		☒ Média	☐ Ruim	
Particularidades:	☐ Área de floresta		☐ Área de pastagens	☒ Outra	
Distância ao centro comercial: À 20 Km de Morro Agudo.					
Infraestrutura da região:	☒ Água		☐ Coleta de lixo		☒ Energia elétrica
	☐ Esgoto		☐ Transporte coletivo		☐ Telefone
					

AMOSTRA - 28					
Data: 09/03/2023		Pesquisado por: UNIVERSUS AUDITORIA			
Origem da Informação: (Link)		https://www.taylorcorretor.com.br/imovel/1648038/fazenda-venda-morro-agudo-sp-rural			
Dados do informante – Nome: Taylor Fazendas				Telefone: (51) 99912-2704	
Município: Morro Agudo			Região / Bairro: Zona Rural		
Classificação do imóvel:		☒ Rural		☐ Urbano	
Tipo do imóvel:	☐ Lote	☐ Terreno	☐ Chácara	☐ Sítio	☒ Fazenda
Área:	145,2 ha	Valor: R\$ 15.500.000,00	Valor unitário: 106.749,31		
Descrição do elemento: 60 Alqueires em Morro agudo.40 alq de cana própria. Segundo corte. 13 alq de reserva e represa boa de água, 7 alq de benfeitorias. Sendo: Sede espetacular,11 casas de funcionários. Estrutura gado elite. Beira rodovia. Boa de água. Totalmente plana.14 km Biosev, 26 km Tereos Mandu. R\$ 15.500.000.00. Taylor Creci 203.921.					
Finalidade Utilização	☐ Não explorado	☐ Comercial	☐ Silvicultura	☐ Pecuária	
	☐ Lazer / Turismo	☒ Agricultura	☐ Agroindustrial	☐ Residencial	
Topografia:	☒ Plana	☐ Ondulada	☐ Active / Declive		
Presença de benfeitoria:	☐ Ausente - 1	☐ Média - 2	☒ Completa - 3		
Qualidade das benfeitorias	☐ Baixa	☐ Média	☒ Alta		
Localização:	☒ Boa	☐ Média	☐ Ruim		
Particularidades:	☐ Área de floresta	☐ Área de pastagens	☒ Outra		
Distância ao centro comercial:					
Infraestrutura da região:	☒ Água	☐ Coleta de lixo	☒ Energia elétrica		
	☐ Esgoto	☐ Transporte coletivo	☐ Telefone		
					

AMOSTRA - 29					
Data: 09/03/2023		Pesquisado por: UNIVERSUS AUDITORIA			
Origem da Informação: (Link)		http://www.conectafazendas.com.br/consulta_main.php?imovel=254---Fazendas-para--Venda---SP-Morro-Agudo-SP			
Dados do informante – Nome: Conecta Fazendas				Telefone: (11) 99877-6880	
Município: Morro Agudo			Região / Bairro: Zona Rural		
Classificação do imóvel:		☒ Rural		☐ Urbano	
Tipo do imóvel:	☐ Lote	☐ Terreno	☐ Chácara	☐ Sítio	☒ Fazenda
Área:	210,00 ha	Valor: R\$ 7.770.000,00		Valor unitário: 37.000,00	
Descrição do elemento: Fazenda de 210 hectares, produtora de cana de açúcar (70% da área) na cidade de Morro Agudo no Estado de São Paulo.					
Finalidade Utilização	☐ Não explorado		☐ Comercial	☐ Silvicultura	☐ Pecuária
	☐ Lazer / Turismo		☒ Agricultura	☐ Agroindustrial	☐ Residencial
Topografia:	☒ Plana		☐ Ondulada	☐ Aclive / Declive	
Presença de benfeitoria:	☒ Ausente - 1		☐ Média - 2	☐ Completa - 3	
Qualidade das benfeitorias	☒ Baixa		☐ Média	☐ Alta	
Localização:	☐ Boa		☐ Média	☒ Ruim	
Particularidades:	☐ Área de floresta		☐ Área de pastagens	☒ Outra	
Distância ao centro comercial:					
Infraestrutura da região:	☒ Água		☐ Coleta de lixo		☒ Energia elétrica
	☐ Esgoto		☐ Transporte coletivo		☐ Telefone
					

AMOSTRA - 30					
Data: 09/03/2023		Pesquisado por: UNIVERSUS AUDITORIA			
Origem da Informação: (Link)		https://www.mfrural.com.br/detalhe/377496/sitio-78ha-parte-ideal-c-benfeitorias-morro-agudo-sp			
Dados do informante – Nome: MF Rural			Telefone: (14) 3454-5125		
Município: Morro Agudo			Região / Bairro: Zona Rural		
Classificação do imóvel:		☒ Rural		☐ Urbano	
Tipo do imóvel:	☐ Lote	☐ Terreno	☐ Chácara	☐ Sítio	☒ Fazenda
Área:	78,34 ha	Valor: R\$ 2.700.130,00	Valor unitário: 34.466,81		
Descrição do elemento: SÍTIO 78HA (PARTE IDEAL), C/ BENFEITORIAS, MORRO AGUDO/SP Parte ideal de fazenda c/ 78,34 hectares (total 1.166,83 ha), c/ benfeitorias, Faz. Indaiá, Estr. Municipal de Barretos – Morro Agudo, confrontando c/ os Córregos Santaninha e Ingoiozinho e Ribeirão Indaiá, Cad. Incra 605.085.005.428-1, CRI 2.209. (PARCELÁVEL) (Nº Ordem 161/2019; Proc. 0000341-10.2019.8.26.0374) (R\$ 4.500.216,57) MORRO AGUDO/SP.					
Finalidade Utilização	☐ Não explorado	☐ Comercial	☐ Silvicultura	☒ Pecuária	
	☐ Lazer / Turismo	☐ Agricultura	☐ Agroindustrial	☐ Residencial	
Topografia:	☐ Plana	☒ Ondulada	☐ Aclive / Declive		
Presença de benfeitoria:	☐ Ausente - 1	☒ Média - 2	☐ Completa - 3		
Qualidade das benfeitorias	☐ Baixa	☒ Média	☐ Alta		
Localização:	☐ Boa	☐ Média	☒ Ruim		
Particularidades:	☐ Área de floresta	☒ Área de pastagens	☐ Outra		
Distância ao centro comercial:					
Infraestrutura da região:	☒ Água	☐ Coleta de lixo	☒ Energia elétrica		
	☐ Esgoto	☐ Transporte coletivo	☐ Telefone		
 AS DELIMITAÇÕES NA IMAGEM SE REFEREM A ÁREA TOTAL DE 1.166,83 HA DO IMÓVEL. A PENHORA RECAI APENAS SOBRE 78,34 HECTARES.		 AS DELIMITAÇÕES NA IMAGEM SE REFEREM A ÁREA TOTAL DE 1.166,83 HA DO IMÓVEL. A PENHORA RECAI APENAS SOBRE 78,34 HECTARES.			

AMOSTRA 31

 Prefeitura Municipal de Pontal Município de Pontal ITBI - Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis										Data Emissão: Hora: Usuário:					
Adquirente: 000014816 Nome: FABRICIO CESAR FERRANTE Endereço: MANOEL FERREIRA DA MATA, Nº 00076 CEP: 14180000 Bairro: CENTRO Cidade: PONTAL CPF/CNPJ: 16708742810 RG/Inscr Estadual:					Transmitente : 000041308 Nome: MONICA ANDREA FERRANTE GOBBO E OUTROS Endereço: RUA MACIR RAMAZINI, Nº 713 CEP: 14180000 Tabelionato: Município:					NÚMERO 3876					
Cadastro do Imóvel 000014816		Matricula do Imóvel 136		Setor	Quadra	Lote	Valor Mercado 0,00	Valor Venal Atual 0,00							
Natureza da Transação 13 - DIVISÃO AMIGAVEL (TOTAL)		Data da Transação 07/12/2022		Tipo do Imóvel 01 - RURAL		Valor da Aquisição 0,00	Valor da Parte Financiada 0,00	Valor da Parte Não Financiada 0,00							
Propriedade: FAZENDA VAZANTE GLEBA B Localização: UMA GLEBA DE TERRAS DESCRITO NA MAT. 136, COM ÁREA DE 16,9355 VALOR DE MERCADO R\$ 999.499,73, VALOR DE TRANSM: R\$ 85.987,04										Aliquota Normal: 2 0,00		Aliquota Financ.: 1 0,00		Aliquota Não Financ.: 2 0,00	
Socios Adquirentes					Socios Transmitentes					ITBI 0,00		Valor	Correção		
										Multa	Juros				
										Acréscimo	Descon				
										Vencimento	Valor Total				
Autenticação Mecânica no Verso										VIA CARTORIO					

 Prefeitura Municipal de Pontal Município de Pontal ITBI - Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis										Data Emissão: 05/04/2023 Hora: 15:49:10 Usuário:					
Adquirente: 000014816 Nome: FABRICIO CESAR FERRANTE Endereço: MANOEL FERREIRA DA MATA, Nº 00076 CEP: 14180000 Bairro: CENTRO Cidade: PONTAL CPF/CNPJ: 16708742810 RG/Inscr Estadual:					Transmitente : 000041308 Nome: MONICA ANDREA FERRANTE GOBBO E OUTROS Endereço: RUA MACIR RAMAZINI, Nº 713 CEP: 14180000 Tabelionato: Município:					NÚMERO 3876					
Cadastro do Imóvel 000014816		Matricula do Imóvel 136		Setor	Quadra	Lote	Valor Mercado 0,00	Valor Venal Atual 0,00							
Natureza da Transação 13 - DIVISÃO AMIGAVEL (TOTAL)		Data da Transação 07/12/2022		Tipo do Imóvel 01 - RURAL		Valor da Aquisição 0,00	Valor da Parte Financiada 0,00	Valor da Parte Não Financiada 0,00							
Propriedade: FAZENDA VAZANTE GLEBA B Localização: UMA GLEBA DE TERRAS DESCRITO NA MAT. 136, COM ÁREA DE 16,9355 VALOR DE MERCADO R\$ 999.499,73, VALOR DE TRANSM: R\$ 85.987,04										Aliquota Normal: 2 0,00		Aliquota Financ.: 1 0,00		Aliquota Não Financ.: 2 0,00	
Socios Adquirentes					Socios Transmitentes					ITBI 0,00		Valor	Correção		
										Multa	Juros				
										Acréscimo	Descon				
										Vencimento	Valor Total				
Autenticação Mecânica no Verso										VIA CONTRIBUINTE					

AMOSTRA 32

 Prefeitura Municipal de Pontal Município de Pontal ITBI - Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis		Data Emissão: 05/4 Hora: 15 Usuário: PATR NÚMERO 3877	
Adquirente: 000024541 Nome: EUGENIA EDUARDA FERRANTE Endereço: RUA RUA MANOEL FERREIRA DA MATA, Nº 00056 CEP: Bairro: CENTRO Cidade: PONTAL CPF/CNPJ: 36270294886 RG/Inscr Estadual: 453713865 Cadastro do Imóvel: 000024541 Matrícula do Imóvel: 136 Setor: Quadra: Lote:		Transmitente: 000041308 Nome: MONICA ANDREA FERRANTE GOBBO E OUTROS Endereço: RUA MACIR RAMAZINI, Nº 713 CEP: 14180000 Tabelionato: Município: -	
Natureza da Transação: 13 - DIVISÃO AMIGAVEL (TOTAL) Data da Transação: 07/12/2022 Tipo do Imóvel: 01 - RURAL Propriedade: FAZENDA VAZANTE GLEBA D Localização: UMA GLEBA DE TERRAS DESCRITO NA MAT. 136, COM ÁREA DE 20,1137 ha, VALOR DE MERCADO R\$ 828.215,18, VALOR DE TRANSM: R\$ 71.251,42		Valor Mercado: 0,00 Valor Venal Atual: 0,00 Vir da Aquisição: 0,00 Vir da Parte Financiada: 0,00 Vir da Parte Não Financiada: 0,00 Aliquota Normal: 2 Aliquota Financ.: 1 Aliquota Não Financ.: 2 ITBI: 0,00 Valor: Correção: Multa: Juros: Acréscimo: Descon.: Vencimento: Valor Total:	
Sócios Adquirentes		Sócios Transmitentes	

Autenticação Mecânica no Verso

VIA CARTORIO

 Prefeitura Municipal de Pontal Município de Pontal ITBI - Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis		Data Emissão: 05/04/2023 Hora: 15:50:02 Usuário: NÚMERO 3877	
Adquirente: 000024541 Nome: EUGENIA EDUARDA FERRANTE Endereço: RUA RUA MANOEL FERREIRA DA MATA, Nº 00056 CEP: Bairro: CENTRO Cidade: PONTAL CPF/CNPJ: 36270294886 RG/Inscr Estadual: 453713865 Cadastro do Imóvel: 000024541 Matrícula do Imóvel: 136 Setor: Quadra: Lote:		Transmitente: 000041308 Nome: MONICA ANDREA FERRANTE GOBBO E OUTROS Endereço: RUA MACIR RAMAZINI, Nº 713 CEP: 14180000 Tabelionato: Município: -	
Natureza da Transação: 13 - DIVISÃO AMIGAVEL (TOTAL) Data da Transação: 07/12/2022 Tipo do Imóvel: 01 - RURAL Propriedade: FAZENDA VAZANTE GLEBA D Localização: UMA GLEBA DE TERRAS DESCRITO NA MAT. 136, COM ÁREA DE 20,1137 ha, VALOR DE MERCADO R\$ 828.215,18, VALOR DE TRANSM: R\$ 71.251,42		Valor Mercado: 0,00 Valor Venal Atual: 0,00 Vir da Aquisição: 0,00 Vir da Parte Financiada: 0,00 Vir da Parte Não Financiada: 0,00 Aliquota Normal: 2 Aliquota Financ.: 1 Aliquota Não Financ.: 2 ITBI: 0,00 Valor: Correção: Multa: Juros: Acréscimo: Descon.: Vencimento: Valor Total:	
Sócios Adquirentes		Sócios Transmitentes	

Autenticação Mecânica no Verso

VIA CONTRIBUINTE

AMOSTRA 33

 Prefeitura Municipal de Pontal Município de Pontal ITBI - Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis		Data Emissão: 05/04/2023 Hora: 15:50:39 Usuário: PAT. NÚMERO 3883	
Adquirente: 000024617		Transmitente: 000041325	
Nome: PAULO AUGUSTO CARNEIRO		Nome: FERNANDA MARCHESI D. RAVAGNANI E OUTROS	
Endereço: RUA RUA GUILHERME VENTURELLI, Nº 392 CEP: 14180000		Endereço: RUA LUIZ STRABELLI, Nº 220 CEP: 14180000	
Bairro: JARDIM RESIDENCIAL	Cidade: PONTAL	Tabelionato:	
CPF/CNPJ: 13193799823	RG/Inscr Estadual:	Município: -	
Cadastro do Imóvel: 000024617	Matrícula do Imóvel: 1.803/1.805	Setor:	Quadra
Natureza da Transação: 01 - COMPRA/VENDE (TOTAL)	Data da Transação: 13/12/2022	Lote:	Valor Mercado: 0,00
Propriedade: FAZENDA NOSSA SRA APARECIDA G. A1-D	Tipo do Imóvel: 01 - RURAL	Valor Venal Atual: 0,00	
Localização: ITBI DO IMÓVEL RURAL DESCRITO NAS MATRICULAS 1803/1805, COM ÁREA DE 11,9 ha, V.M. R\$ 1.461.000,00		Valor da Aquisição: 1.461.000,00	Valor da Parte Financiada: 0,00
V. TRANSM: R\$ 1.000.000,00		Aliquota Normal: 2	Aliquota Financ.: 1
		Aliquota Não Financ.: 2	
		ITBI: 29.220,00	Valor: 0,00
		Multa: 0,00	Juros: 0,00
		Acrescimo: 0,00	Descon: 0,00
		Vencimento: 0,00	Valor Total: 0,00
Sócios Adquirentes:		Sócios Transmitedores:	
Autenticação Mecânica no Verso VIA CARTÓRIO			

 Prefeitura Municipal de Pontal Município de Pontal ITBI - Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis		Data Emissão: 05/04/2023 Hora: 15:50:39 Usuário: PAT. NÚMERO 3883	
Adquirente: 000024617		Transmitente: 000041325	
Nome: PAULO AUGUSTO CARNEIRO		Nome: FERNANDA MARCHESI D. RAVAGNANI E OUTROS	
Endereço: RUA RUA GUILHERME VENTURELLI, Nº 392 CEP: 14180000		Endereço: RUA LUIZ STRABELLI, Nº 220 CEP: 14180000	
Bairro: JARDIM RESIDENCIAL	Cidade: PONTAL	Tabelionato:	
CPF/CNPJ: 13193799823	RG/Inscr Estadual:	Município: -	
Cadastro do Imóvel: 000024617	Matrícula do Imóvel: 1.803/1.805	Setor:	Quadra
Natureza da Transação: 01 - COMPRA/VENDE (TOTAL)	Data da Transação: 13/12/2022	Lote:	Valor Mercado: 0,00
Propriedade: FAZENDA NOSSA SRA APARECIDA G. A1-D	Tipo do Imóvel: 01 - RURAL	Valor Venal Atual: 0,00	
Localização: ITBI DO IMÓVEL RURAL DESCRITO NAS MATRICULAS 1803/1805, COM ÁREA DE 11,9 ha, V.M. R\$ 1.461.000,00		Valor da Aquisição: 1.461.000,00	Valor da Parte Financiada: 0,00
V. TRANSM: R\$ 1.000.000,00		Aliquota Normal: 2	Aliquota Financ.: 1
		Aliquota Não Financ.: 2	
		ITBI: 29.220,00	Valor: 0,00
		Multa: 0,00	Juros: 0,00
		Acrescimo: 0,00	Descon: 0,00
		Vencimento: 0,00	Valor Total: 0,00
Sócios Adquirentes:		Sócios Transmitedores:	
Autenticação Mecânica no Verso VIA CONTRIBUINTE			

AMOSTRA 34

 Prefeitura Municipal de Pontal Município de Pontal ITBI - Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis		Data Emissão: 05/04/2023 Hora: 15:47:41 Usuário: PATRICIA NÚMERO 3874	
Adquirente: 000041307		Transmitente : 000035627	
Nome: MONICA ANDREA FERRANTE GOBBO E ESPOSO		Nome: ANDRE GUSTAVO FERRANTE E OUTROS	
Endereço: RUA MACIR RAMAZINI, Nº 713 CEP: 14180000		Endereço: RUA MANOEL FERREIRA DA MATA, Nº 56 CEP: 14180000	
Bairro: CENTRO	Cidade: PONTAL	Tabelionato:	
CPF/CNPJ: 14154336827	RG/Inscr Estadual: 18.658.921-9	Município: -	
Cadastro do Imóvel: 000041307	Matrícula do Imóvel: 136	Setor:	Quadra
Lote:	Valor Mercado: 0,00	Valor Venal Atual: 0,00	
Natureza da Transação: 13 - DIVISÃO AMIGAVEL (TOTAL)	Data da Transação: 07/12/2022	Valor da Aquisição: 0,00	Valor da Parte Financiada: 0,00
Tipo do Imóvel: 01 - RURAL		Valor da Parte Não Financiada: 0,00	
Propriedade: FAZENDA VAZANTE GLEBA A		Aliquota Normal: 2	Aliquota Financ.: 1
Localização: UMA GLEBA DE TERRAS DESCRITO NA MAT. 136 COM 12,0984 ha, VALOR MERCADO R\$ 714.025,48, VALOR TRANS: R\$ 61.427,67		Aliquota Não Financ.: 2	
Sócios Adquirentes		Sócios Transmitentes	
Vencimento		Valor Total	

Autenticação Mecânica no Verso

VIA CARTORIO

 Prefeitura Municipal de Pontal Município de Pontal ITBI - Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis		Data Emissão: 05/04/2023 Hora: 15:47:41 Usuário: NÚMERO 3874	
Adquirente: 000041307		Transmitente : 000035627	
Nome: MONICA ANDREA FERRANTE GOBBO E ESPOSO		Nome: ANDRE GUSTAVO FERRANTE E OUTROS	
Endereço: RUA MACIR RAMAZINI, Nº 713 CEP: 14180000		Endereço: RUA MANOEL FERREIRA DA MATA, Nº 56 CEP: 14180000	
Bairro: CENTRO	Cidade: PONTAL	Tabelionato:	
CPF/CNPJ: 14154336827	RG/Inscr Estadual: 18.658.921-9	Município: -	
Cadastro do Imóvel: 000041307	Matrícula do Imóvel: 136	Setor:	Quadra
Lote:	Valor Mercado: 0,00	Valor Venal Atual: 0,00	
Natureza da Transação: 13 - DIVISÃO AMIGAVEL (TOTAL)	Data da Transação: 07/12/2022	Valor da Aquisição: 0,00	Valor da Parte Financiada: 0,00
Tipo do Imóvel: 01 - RURAL		Valor da Parte Não Financiada: 0,00	
Propriedade: FAZENDA VAZANTE GLEBA A		Aliquota Normal: 2	Aliquota Financ.: 1
Localização: UMA GLEBA DE TERRAS DESCRITO NA MAT. 136 COM 12,0984 ha, VALOR MERCADO R\$ 714.025,48, VALOR TRANS: R\$ 61.427,67		Aliquota Não Financ.: 2	
Sócios Adquirentes		Sócios Transmitentes	
Vencimento		Valor Total	

Autenticação Mecânica no Verso

VIA CONTRIBUINTE

AMOSTRA 35

 Prefeitura Municipal de Pontal Município de Pontal ITBI - Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis										Data Emissão: 05/04/2023 Hora: 15:48:29 Usuário: NÚMERO 3875		
Adquirente: 000030631					Transmitente: 000041308							
Nome: ANDRE GUSTAVO FERRANTE					Nome: MONICA ANDREA FERRANTE GOBBO E OUTROS							
Endereço: RUA MACIR RAMAZINI, Nº 733 CEP: 14180000					Endereço: RUA MACIR RAMAZINI, Nº 713 CEP: 14180000							
Bairro:		Cidade: PONTAL			Tabelionato:		Município:					
CPF/CNPJ: 07155801836		RG/Inscr Estadual: 18.655.779										
Cadastro do Imóvel: 000030631		Matrícula do Imóvel: 136		Setor: 01		Quadra: 01		Lote: 01				
Natureza da Transação: 13 - DIVISÃO AMIGAVEL (TOTAL)		Data da Transação: 07/12/2022		Tipo do Imóvel: 01 - RURAL		Valor Mercado: 0,00		Valor Venal Atual: 0,00				
Propriedade: FAZENDA VAZANTE GLEBA C					Vir da Aquisição: 0,00		Vir da Parte Financiada: 0,00		Vir da Parte Não Financiada: 0,00			
Localização: UMA GLEBA DE TERRAS DESCRITO NA MAT. 136, COM 14,5169 ha, VALOR DE MERCADO R\$ 856.762,61, VALOR TRANSM: R\$ 73.707,36					Alíquota Normal: 2		Alíquota Financ.: 1		Alíquota Não Financ.: 2			
Sócios Adquirentes: _____ Sócios Transmitentes: _____					ITBI: 0,00		Valor: 0,00		Correção: 0,00			
					Multa: 0,00		Juros: 0,00					
					Acréscimo: 0,00		Descon: 0,00					
					Vencimento: 0,00		Valor Total: 0,00					
Autenticação Mecânica no Verso VIA CARTÓRIO												

 Prefeitura Municipal de Pontal Município de Pontal ITBI - Imposto sobre a Transmissão de Bens Imóveis										Data Emissão: 05/04/2023 Hora: 15:48:29 Usuário: NÚMERO 3875		
Adquirente: 000030631					Transmitente: 000041308							
Nome: ANDRE GUSTAVO FERRANTE					Nome: MONICA ANDREA FERRANTE GOBBO E OUTROS							
Endereço: RUA MACIR RAMAZINI, Nº 733 CEP: 14180000					Endereço: RUA MACIR RAMAZINI, Nº 713 CEP: 14180000							
Bairro:		Cidade: PONTAL			Tabelionato:		Município:					
CPF/CNPJ: 07155801836		RG/Inscr Estadual: 18.655.779										
Cadastro do Imóvel: 000030631		Matrícula do Imóvel: 136		Setor: 01		Quadra: 01		Lote: 01				
Natureza da Transação: 13 - DIVISÃO AMIGAVEL (TOTAL)		Data da Transação: 07/12/2022		Tipo do Imóvel: 01 - RURAL		Valor Mercado: 0,00		Valor Venal Atual: 0,00				
Propriedade: FAZENDA VAZANTE GLEBA C					Vir da Aquisição: 0,00		Vir da Parte Financiada: 0,00		Vir da Parte Não Financiada: 0,00			
Localização: UMA GLEBA DE TERRAS DESCRITO NA MAT. 136, COM 14,5169 ha, VALOR DE MERCADO R\$ 856.762,61, VALOR TRANSM: R\$ 73.707,36					Alíquota Normal: 2		Alíquota Financ.: 1		Alíquota Não Financ.: 2			
Sócios Adquirentes: _____ Sócios Transmitentes: _____					ITBI: 0,00		Valor: 0,00		Correção: 0,00			
					Multa: 0,00		Juros: 0,00					
					Acréscimo: 0,00		Descon: 0,00					
					Vencimento: 0,00		Valor Total: 0,00					
Autenticação Mecânica no Verso VIA CONTRIBUINTE												

AMOSTRA - 36					
Data: 09/03/2023		Pesquisado por: UNIVERSUS AUDITORIA			
Origem da Informação: (Link)		https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sitio-1-quartos-candia-bairros-pontal-165m2-venda-R\$54500000-id-2537835551/			
Dados do informante – Nome: Adilson Sentoma				Telefone: (15) 99607-7854	
Município: Pontal			Região / Bairro: Zona Rural		
Classificação do imóvel:		☒ Rural		☐ Urbano	
Tipo do imóvel:	☐ Lote	☐ Terreno	☐ Chácara	☐ Sítio	☒ Fazenda
Área:	399,30 ha	Valor: R\$ 54.500.000,00		Valor unitário: 136.488,85	
Descrição do elemento: Fazenda com 165 alqueires paulista, dupla aptidão - em CANA ARRENDADA, à venda por R\$ 54.500.000,00. Fazenda com 165 alqueires paulista, dupla aptidão - em CANA ARRENDADA, à venda por R\$ 54.500.000,00 - Município de Cândia/SP. Área total 165 Alqueires Paulista. Com 147,20 Alqueires em cana arrendada. Terra roxa. Arrendamento a 85 toneladas até 2025.					
Finalidade Utilização	☐ Não explorado	☐ Comercial	☐ Silvicultura	☒ Pecuária	
	☐ Lazer / Turismo	☒ Agricultura	☐ Agroindustrial	☐ Residencial	
Topografia:	☒ Plana	☐ Ondulada	☐ Active / Declive		
Presença de benfeitoria:	☒ Ausente - 1	☐ Média - 2	☐ Completa - 3		
Qualidade das benfeitorias	☒ Baixa	☐ Média	☐ Alta		
Localização:	☒ Boa	☐ Média	☐ Ruim		
Particularidades:	☐ Área de floresta	☒ Área de pastagens	☐ Outra		
Distância ao centro comercial:					
Infraestrutura da região:	☒ Água	☐ Coleta de lixo		☒ Energia elétrica	
	☐ Esgoto	☐ Transporte coletivo		☐ Telefone	
					

AMOSTRA - 37					
Data: 09/03/2023		Pesquisado por: UNIVERSUS AUDITORIA			
Origem da Informação: (Link)		https://imoveis.trovit.com.br/listing/sitio-para-venda-em-zona-rural-pontal.J1D91q1J1nfj			
Dados do informante – Nome: Cavalo Marinho Imobiliária			Telefone: (16) 3916-4070		
Município: Pontal			Região / Bairro: Zona Rural		
Classificação do imóvel:		(x) Rural		() Urbano	
Tipo do imóvel:	() Lote	() Terreno	() Chácara	(x) Sítio	() Fazenda
Área:	4,84 ha	Valor: R\$ 1.300.000,00	Valor unitário: 268.595,04		
Descrição do elemento: Sítio para venda localizado na cidade de Pontal / SP. - COD 446 Com 3 dormitórios, sendo 1 suíte, possui 2 banheiros, 5 vagas de garagem, 1 sala, encontra-se mobiliado. Área Total de 2 Alqueires. Valor do Imóvel R\$ 1.300.000,00. Características: Ar Condicionado, Móveis Planejados. Cômodos: Área de Serviço, Copa, Cozinha. Lazer: Área Gourmet.					
Finalidade Utilização	() Não explorado		() Comercial	() Silvicultura	(x) Pecuária
	() Lazer / Turismo		() Agricultura	() Agroindustrial	() Residencial
Topografia:	() Plana		(x) Ondulada	() Active / Declive	
Presença de benfeitoria:	() Ausente - 1		() Média - 2	(x) Completa - 3	
Qualidade das benfeitorias	() Baixa		() Média	(x) Alta	
Localização:	(x) Boa		() Média	() Ruim	
Particularidades:	() Área de floresta		() Área de pastagens	(x) Outra	
Distância ao centro comercial:					
Infraestrutura da região:	(x) Água		() Coleta de lixo		(x) Energia elétrica
	() Esgoto		() Transporte coletivo		() Telefone
					

AMOSTRA - 38					
Data: 25/03/2024		Pesquisado por: UNIVERSUS AUDITORIA			
Origem da Informação: (Link)		https://sp.olx.com.br/regiao-de-ribeirao-preto/terrenos/meio-alqueire-de-terra-proximo-a-usina-1278583375?lis=listing_1100			
Dados do informante – Nome: Kleber Luiz Rodrigues				Telefone: (16)99267-3435	
Município: Pontal			Região / Bairro: Zona Rural		
Classificação do imóvel:		☒ Rural		☐ Urbano	
Tipo do imóvel:	☐ Lote	☐ Terreno	☐ Chácara	☒ Sítio	☐ Fazenda
Área:	1,24ha	Valor: R\$ 225.000,00		Valor unitário: 181.451,62	
Descrição do elemento: Meio alqueire de Terra próximo a usina. Vendo meio alqueire de Terra próximo a usina bela VISTA em Pontal. Terra boa , com cana plantada / arrendada. Imóvel está registrada em condomínio na matrícula. Contrato de compra e venda + averbação na matrícula a ser efetuada pelo comprador.					
Finalidade Utilização	☐ Não explorado		☐ Comercial	☐ Silvicultura	☐ Pecuária
	☐ Lazer / Turismo		☒ Agricultura	☐ Agroindustrial	☐ Residencial
Topografia:	☒ Plana		☐ Ondulada	☐ Active / Declive	
Presença de benfeitoria:	☐ Ausente - 1		☐ Média - 2	☐ Completa - 3	
Qualidade das benfeitorias	☐ Baixa		☐ Média	☐ Alta	
Localização:	☒ Boa		☐ Média	☐ Ruim	
Particularidades:	☐ Área de floresta		☐ Área de pastagens	☒ Outra	
Distância ao centro comercial:					
Infraestrutura da região:	☒ Água		☐ Coleta de lixo		☒ Energia elétrica
	☐ Esgoto		☐ Transporte coletivo		☐ Telefone
					

AMOSTRA - 39					
Data: 28/03/2024		Pesquisado por: UNIVERSUS AUDITORIA			
Origem da Informação: (Link)		https://www.imovelweb.com.br/propriedades/fazenda-300-hectares-cana-de-acucar-sao-paulo-2988767532.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=Sale_SP			
Dados do informante – Nome: Novo Espaço Empreendimentos				Telefone: (31)99106-5558	
Município: Morro Agudo			Região / Bairro: Zona Rural		
Classificação do imóvel:		☒ Rural		☐ Urbano	
Tipo do imóvel:	☐ Lote	☐ Terreno	☐ Chácara	☒ Sítio	☐ Fazenda
Área:	300,00 ha	Valor: R\$ 56.600.000,00		Valor unitário: 187.666,67	
Descrição do elemento: FAZENDA DE 300 HECTARES COM CANA EM MORRO AGUDO - SP. No asfalto da rodovia SP 373 sentido Barretos a 15 da Cidade, próxima da usina Raízen Cozan. Negociação direto com o proprietário!!!! R\$ 550 MIL REAIS O ALQUEIRES PAULISTA ÁREA PLANTADA (RESERVA SERÁ PREÇO DE RESERVA DA REGIÃO). Entrada de 50% e restante até em 2 anos de prazo para pagamento! Estuda propostas. São 300 hectares com reserva (reserva da menos de 20 %). A reserva que der será vendido por preço de reserva da região. Valor da área agricultável e R\$ 550 mil reais o alqueires Paulista (negociável). Arrendada por 85 toneladas por alqueires. Arrendo termina em 2029. Colheita termina em julho!A USINA fornece a carta de desistência de compra!					
Finalidade Utilização	☐ Não explorado	☐ Comercial	☐ Silvicultura	☐ Pecuária	
	☐ Lazer / Turismo	☒ Agricultura	☐ Agroindustrial	☐ Residencial	
Topografia:	☒ Plana	☐ Ondulada	☐ Active / Declive		
Presença de benfeitoria:	☐ Ausente - 1	☐ Média - 2	☐ Completa - 3		
Qualidade das benfeitorias	☐ Baixa	☐ Média	☐ Alta		
Localização:	☒ Boa	☐ Média	☐ Ruim		
Particularidades:	☐ Área de floresta	☐ Área de pastagens	☒ Outra		
Distância ao centro comercial:					
Infraestrutura da região:	☒ Água	☐ Coleta de lixo	☒ Energia elétrica		
	☐ Esgoto	☐ Transporte coletivo	☐ Telefone		
					

AMOSTRA - 40					
Data: 28/03/2024		Pesquisado por: UNIVERSUS AUDITORIA			
Origem da Informação: (Link)		https://www.imovelweb.com.br/propriedades/sitio-para-venda-em-morro-agudo-rural-2982225412.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=Sale_SP			
Dados do informante – Nome: Taylor Fernandes				Telefone: (17)98842-5759	
Município: Morro Agudo			Região / Bairro: Zona Rural		
Classificação do imóvel:		☒ Rural		☐ Urbano	
Tipo do imóvel:	☐ Lote	☐ Terreno	☐ Chácara	☒ Sítio	☐ Fazenda
Área:	65,34 ha	Valor: R\$ 10.000.000,00	Valor unitário: 153.045,61		
Descrição do elemento: Sítio para Venda em Morro Agudo, RURAL. Sítio para Venda no bairro RURAL, localizado na cidade de Morro Agudo / SP. Área Total de 27,00 Alqueires Paulistas, Área Privativa de 20,00 Alqueires Paulistas. Valor do Imóvel R\$ 10.000.000,00.					
Finalidade Utilização	☐ Não explorado	☐ Comercial	☐ Silvicultura	☐ Pecuária	
	☐ Lazer / Turismo	☒ Agricultura	☐ Agroindustrial	☐ Residencial	
Topografia:	☒ Plana	☐ Ondulada	☐ Active / Declive		
Presença de benfeitoria:	☐ Ausente - 1	☐ Média - 2	☐ Completa - 3		
Qualidade das benfeitorias	☐ Baixa	☐ Média	☐ Alta		
Localização:	☒ Boa	☐ Média	☐ Ruim		
Particularidades:	☐ Área de floresta	☐ Área de pastagens	☒ Outra		
Distância ao centro comercial:					
Infraestrutura da região:	☒ Água	☐ Coleta de lixo	☒ Energia elétrica		
	☐ Esgoto	☐ Transporte coletivo	☐ Telefone		
		 			

AMOSTRA - 41					
Data: 28/03/2024		Pesquisado por: UNIVERSUS AUDITORIA			
Origem da Informação: (Link)		https://www.imovelweb.com.br/propriedades/fazenda-para-venda-em-morro-agudo-rural-2979840362.html?utm_source=Lifull-connect&utm_medium=CPC&utm_campaign=Sale_SP			
Dados do informante – Nome: Taylor Fernandes				Telefone: (17)98842-5759	
Município: Morro Agudo			Região / Bairro: Zona Rural		
Classificação do imóvel:		☒ Rural		☐ Urbano	
Tipo do imóvel:	☐ Lote	☐ Terreno	☐ Chácara	☒ Sítio	☐ Fazenda
Área:	65,34 ha	Valor: R\$ 10.800.000,00	Valor unitário: 165.289,26		
Descrição do elemento: Fazenda para Venda em Morro Agudo, RURAL. SITIO MORRO GUDO/GUAIRA. 27 Alqueires. 20 Alqueires de cana. Arrendamento 69 toneladas. Pagamento Mensal Vencimento 2026 + 1. 1 Alqueiro de Benfeitorias. 6 Alqueires de Agua, App. Valor 400 mil por alqueires. Estudo proposta.					
Finalidade Utilização	☐ Não explorado	☐ Comercial	☐ Silvicultura	☐ Pecuária	
	☐ Lazer / Turismo	☒ Agricultura	☐ Agroindustrial	☐ Residencial	
Topografia:	☒ Plana	☐ Ondulada	☐ Active / Declive		
Presença de benfeitoria:	☐ Ausente - 1	☐ Média - 2	☐ Completa - 3		
Qualidade das benfeitorias	☐ Baixa	☐ Média	☐ Alta		
Localização:	☒ Boa	☐ Média	☐ Ruim		
Particularidades:	☐ Área de floresta	☐ Área de pastagens	☒ Outra		
Distância ao centro comercial:					
Infraestrutura da região:	☒ Água	☐ Coleta de lixo	☒ Energia elétrica		
	☐ Esgoto	☐ Transporte coletivo	☐ Telefone		
					

AMOSTRA - 42				
Data: 28/03/2024		Pesquisado por: UNIVERSUS AUDITORIA		
Origem da Informação: (Link)		https://www.fazendaaberta.com.br/anuncio/fazenda-a-venda-em-pitangueiras-sao-paulo/1133		
Dados do informante – Nome: Fazenda Aberta			Telefone: (16)99159-5061	
Município: Pitangueiras - SP		Região / Bairro: Zona Rural		
Classificação do imóvel:		☒ Rural		☐ Urbano
Tipo do imóvel:	☐ Lote	☐ Terreno	☐ Chácara	☒ Sítio
	☐ Fazenda			
Área:	138,0 ha	Valor: R\$ 10.000.000,00	Valor unitário: 72.463,77	
Descrição do elemento: Com 52 em cana arrendada a 68 toneladas . *Cultura roxa *Rica em água *Próximo a varias usinas *Fotos somente no privado				
Finalidade Utilização	☐ Não explorado	☐ Comercial	☐ Silvicultura	☐ Pecuária
	☐ Lazer / Turismo	☒ Agricultura	☐ Agroindustrial	☐ Residencial
Topografia:	☒ Plana	☐ Ondulada	☐ Active / Declive	
Presença de benfeitoria:	☐ Ausente - 1	☐ Média - 2	☐ Completa - 3	
Qualidade das benfeitorias	☐ Baixa	☐ Média	☐ Alta	
Localização:	☒ Boa	☐ Média	☐ Ruim	
Particularidades:	☐ Área de floresta	☐ Área de pastagens	☒ Outra	
Distância ao centro comercial:				
Infraestrutura da região:	☒ Água	☐ Coleta de lixo	☒ Energia elétrica	
	☐ Esgoto	☐ Transporte coletivo	☐ Telefone	
				

ANEXO IV – Fotos de Propriedades Rurais Visitadas em Pontal - SP



