



PREFEITURA MUNICIPAL DE SACRAMENTO MG.

Ofício n.º 117/2026

Referente a Informação sobre o Valor da Terra Nua - VTN - para o exercício de 2026.

Município de Sacramento -MG, 15 de abril de 2026.

Assunto: Informação VTN - Instrução Normativa RFB Nº 1877/2019
Senhor Secretário Especial Da Receita Federal Do Brasil.

Em cumprimento ao disposto na Instrução Normativa RFB nº 1877, de 14 de março de 2019, abaixo as informações sobre o Valor da Terra Nua - VTN do **Município de Sacramento - MG** para o ano 2026.

Ano	Lavoura de Aptidão Boa	Lavoura de Aptidão Regular	Lavoura de Aptidão Restrita	Pastagem Plantada	Silvicultura ou Pastagem Natural	Preservação da Fauna ou Flora
2026	R\$ 47.836,06	R\$ 41.002,34	R\$ 34.168,61	R\$ 27.334,89	R\$ 20.501,17	R\$ 8.200,47

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

Responsável pelo Levantamento:

ENGENHEIRO AGRÔNOMO - FERNANDO JOSÉ RIBEIRO KACHAN

CREA SP 0601565454

RNP 260507977-5

CPF 07786618813

ART 2620250405502

Descrição simplificada da metodologia: Laudo Técnico de Avaliação de Terra Nua
Período de Avaliação da Coleta dos Dados: **23/07/2025 A 09/03/2026**

Atenciosamente,

OSMAR TREVISAN
JUNIOR:28570394
845

Assinado de forma digital por
OSMAR TREVISAN
JUNIOR:28570394845
Dados: 2026.04.16 14:11:06
-03'00'

OSMAR TREVISAN JUNIOR
Prefeito do
Município de Sacramento -MG

LAUDO AGRONÔMICO

VALOR DA TERRA NUA EM 01/01/2026

SACRAMENTO – MG

GRAU DE PRECISÃO III
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO II

APTIDÃO AGRÍCOLA	VTN R\$/HA
LAVOURA DE BOA APTIDIÃO	R\$ 47.836,06
LAVOURA DE APTIDIÃO REGULAR	R\$ 41.002,34
LAVOURA DE APTIDIÃO RESTRITA	R\$ 34.168,61
PASTAGEM PLANTADA	R\$ 27.334,89
SILVICULTURA OU PASTAGEM NATURAL	R\$ 20.501,17
PRESERVAÇÃO DA FAUNA E DA FLORA	R\$ 8.200,47

PERÍODO DE APURAÇÃO 23/07/2025 A 09/03/2026

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



PREFEITURA MUNICIPAL DE
SACRAMENTO
FAZENDO MAIS POR VOCÊ!

SUMÁRIO

1. DAS PARTES	3
1.1 A CONTRATANTE.....	3
1.2 A CONTRATADA.....	3
2. JUSTIFICATIVA.....	4
3. O OBJETIVO	4
4. DEFINIÇÕES NECESSÁRIAS	4
4.1 APTIDÃO AGRÍCOLA.....	4
4.2 BENFEITORIAS	5
4.2.1 BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS.....	5
4.2.2 Benfeitorias reprodutivas	5
4.3 CUSTO DE FORMAÇÃO	5
4.4 FATOR DE CLASSE DE CAPACIDADE DE USO DOS SOLOS.....	5
4.5 IMÓVEL RURAL	6
4.6 LEVANTAMENTO	6
4.7 OFERTAS	6
4.8 OPINIÕES	6
4.9 SITUAÇÃO DO IMÓVEL	7
4.10 TERRA BRUTA	7
4.11 TERRA CULTIVADA	7
4.12 TERRA NUA.....	7
4.13 TRANSAÇÕES	7
4.14 USO DA TERRA.....	8
4.15 VALOR DA TERRA NUA.....	8
4.16 VANTAGEM DA COISA FEITA.....	8
5. CORRESPONDÊNCIA ENTRE OS SISTEMAS DE APTIDÃO AGRÍCOLA	8
6. O MÉTODO UTILIZADO NA AVALIAÇÃO DA TERRA NUA.....	13
6.1 A PESQUISA DE MERCADO EMPREENDIDA	16
6.2 O CÁLCULO DO VALOR DAS BENFEITORIAS	16
6.2.1 Benfeitorias reprodutivas	16
6.2.2 Benfeitorias não reprodutivas	18
6.3 A VANTAGEM DA COISA FEITA E VALOR EM MARCHA	19
7. O MUNICÍPIO DE SACRAMENTO	20
7.1 LOCALIZAÇÃO E ACESSO	20
7.2 TERRITÓRIO E POPULAÇÃO	21
7.3 ECONOMIA E EMPREGO.....	21
8. O PERFIL FUNDIÁRIO E O ITR.....	24
9. O MUNICÍPIO – MEIO FÍSICO	24
9.1 RELEVO.....	24
9.2 SOLOS.....	25
9.3 BIOMA.....	27
9.4 CLIMA.....	27
9.5 HIDROGRAFIA	28
10. CÁLCULO DO VTN.....	29
10.1 ATRIBUIÇÃO DAS NOTAS AGRONÔMICAS NA.....	29

10.2	HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA.....	29
10.3	SANEAMENTO AMOSTRAL.....	29
10.4	INTERVALO DE CONFIANÇA.....	31
10.5	CAMPO DE ARBÍTRIO.....	32
10.6	GRAU DE PRECISÃO.....	32
11.	GRAU FUNDAMENTAÇÃO.....	33
12.	PERÍODO DE COLETA DE INFORMAÇÕES.....	33
13.	CONCLUSÃO	33
14.	REFERÊNCIAS	34

1. DAS PARTES

1.1 A contratante

Prefeitura Municipal de Sacramento - MG
CNPJ:
Endereço: Praça Monsenhor Saul do Amaral, 512
Município: Sacramento - MG
CEP: 38190-000

1.2 A contratada

Fernando José Ribeiro Kachan - ME
CNPJ: 24.180.941/0001-12
Endereço: Rua Jacinto Ruiz Garcia, 1067
Município: Nova Granada - SP
CEP: 15400-000
Responsável Técnico: Eng. Agr. Fernando José Ribeiro Kachan, membro titular do IBAPE/SP - Instituto Brasileiro de Avaliação e Perícias de Engenharia do Estado de São Paulo n°. 2009.
CREA-SP 0601565454

ART MG20264774388 Anexo 1

 FERNANDO JOSÉ RIBEIRO KACHAN 		
Formação	CREA/CAU	Matricula
Engenheiro Agrônomo	601565454	2009
CPF	Data de Nascimento	Associado(a) desde
077.866.188-13	01/06/1965	09/10/2018

2. JUSTIFICATIVA

Justifica este trabalho o atendimento ao disposto na Instrução Normativa RFB nº. 1877, de 14 de março de 2019 que disciplina a prestação de informações sobre Valor da Terra Nua (VTN) à Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil (RFB) para fins de arbitramento da base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR), na hipótese prevista no art. 14 da Lei nº 9.393, de 19 de dezembro de 1996.

3. O OBJETIVO

O objetivo final do trabalho é a determinação do Valor da Terra Nua - VTN no Município de Sacramento, preço de mercado, entendido como o valor do solo com sua superfície e a respectiva mata, floresta e pastagem nativa ou qualquer outra forma de vegetação natural, excluídos os valores de mercado relativos a construções, instalações e benfeitorias, culturas permanentes e temporárias, pastagens cultivadas e melhoradas e florestas plantadas, observados os seguintes critérios, referidos nos incisos I a III do art. 12 da Lei nº 8.629, de 25 de fevereiro de 1993:

- I - Localização do imóvel;
- II - Aptidão agrícola; e
- III - dimensão do imóvel.

4. DEFINIÇÕES NECESSÁRIAS

4.1 Aptidão agrícola

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

4.2 Benfeitorias

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

4.2.1 BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS

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

4.2.2 BENFEITORIAS REPRODUTIVAS

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

4.3 Custo de formação

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

4.4 Fator de classe de capacidade de uso dos solos

Fator de homogeneização que expressa simultaneamente à influência sobre o valor do imóvel rural de sua capacidade de uso e taxonomia, ou seja, das características intrínsecas e extrínsecas das terras, como fertilidade, topografia, drenagem, permeabilidade, risco de erosão ou inundação, profundidade, topografia, drenagem, permeabilidade, risco de erosão ou inundação, profundidade, pedregosidade, entre outras.

4.5 Imóvel Rural

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

4.6 Levantamento

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

4.7 Ofertas

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

4.8 Opiniões

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

4.9 Situação do imóvel

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

4.10 Terra bruta

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

4.11 Terra cultivada

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

4.12 Terra nua

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

4.13 Transações

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

4.14 Uso da terra

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

4.15 Valor da terra nua

Diferença entre o valor total do imóvel e o valor de suas benfeitorias, considerada, quando for o caso, a existência de passivos ou ativos ambientais (NBR_14653-3 ABNT, 2019).

4.16 Vantagem da coisa feita

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

5. CORRESPONDÊNCIA ENTRE OS SISTEMAS DE APTIDÃO AGRÍCOLA

Para a determinação da aptidão agrícola das terras, dois sistemas se destacam no Brasil, o “Sistema Brasileiro de Classificação da Capacidade de Uso” (LEPCH, 1983), o que mereceu maiores estudos e análises e mais popular entre avaliadores e o “Sistema de Avaliação da Aptidão das Terras” formulado por RAMALHO FILHO & Beek (1995).

A Secretaria da Receita Federal indica a utilização do “Sistema de Avaliação da Aptidão das Terras”, muito embora mencione que caso o levantamento seja realizado com base em aptidões agrícolas diferentes daquela por ela indicadas, o responsável pelo trabalho deverá fazer a adequação mediante justificativa técnica, entre as aptidões levantadas e as indicadas.

Considerando que a referida IN indica a utilização do “Sistema de Avaliação da Aptidão das Terras”, e que os estudos que versam sobre a avaliação de imóveis rurais normalmente consideram como metodologia para a determinação da aptidão agrícola, o “Sistema Brasileiro de Classificação da Capacidade de Uso”, torna-se necessário a utilização de metodologia que se estabeleça correspondência entre os dois sistemas.

Assim, este trabalho para determinação da aptidão agrícola acatará metodologia proposta por Kachan (2020), Tabela 1, e anteriormente por SEAB (2017:10) que apresentaram tabela de aproximação de classes.

Conhecidos os princípios de cada um dos sistemas de classificação da aptidão das terras e considerando suas peculiaridades, a utilização dessa tabela possibilita atendimento aos critérios estabelecidos pela Secretaria da Receita Federal a partir do “Sistema Brasileiro de Classificação da Capacidade de Uso”, amplamente difundido nas avaliações de imóveis rurais e merecedor de maior volume de estudos que o relacionam à avaliação de imóveis rurais.

APTIDÃO AGRÍCOLA DAS TERRAS INSTRUÇÃO NORMATIVA RFB Nº 1877 de 10 DE MARÇO de 2019 COM BASE NO SISTEMA DE AVALIAÇÃO DA APTIDÃO AGRÍCOLA DAS TERRAS		CORRESPONDÊNCIA COM SISTEMA DE CAPACIDADE DE USO SUGERIDO POR LEPSCH NO SISTEMA BRASILEIRO DE CLASSIFICAÇÃO DA CAPACIDADE DE USO	
DESCRIÇÃO	GRUPO	CLASSE	DESCRIÇÃO
Lavoura - aptidão boa: terra apta à cultura temporária ou permanente, sem limitações significativas para a produção sustentável e com um nível mínimo de restrições, que não reduzem a produtividade ou os benefícios expressivamente e não aumentam os insumos acima de um nível aceitável	1	I	Terras cultiváveis, aparentemente sem problemas especiais de conservação
		II	Terras cultiváveis com problemas simples de conservação e/ou de manutenção de melhoramentos
Lavoura - aptidão regular: terra apta à cultura temporária ou permanente, que apresenta limitações moderadas para a produção sustentável, que reduzem a produtividade ou os benefícios e elevam a necessidade de insumos para garantir as vantagens globais a serem obtidas com o uso	2	III	Terras cultiváveis com problemas complexos de conservação e/ou de manutenção de melhoramentos
Lavoura - aptidão restrita: terra apta à cultura temporária ou permanente, que apresenta limitações fortes para a produção sustentável, que reduzem a produtividade ou os benefícios ou aumentam os insumos necessários, de tal maneira que os custos só seriam justificados marginalmente	3	IV	Terras cultiváveis apenas ocasionalmente ou em extensão limitada, com sérios problemas de conservação
Pastagem plantada: terra inapta à exploração de lavouras temporárias ou permanentes por possuir limitações fortes à produção vegetal sustentável, mas que é apta a formas menos intensivas de uso, inclusive sob a forma de uso de pastagens plantadas	4	V	Terras adaptadas – em geral para pastagens, e, em alguns casos, para reflorestamento, sem necessidade de práticas especiais de conservação – cultiváveis apenas em casos muito especiais
		VI	Terras adaptadas – em geral para pastagens e/ou reflorestamento, com problemas simples de conservação – cultiváveis apenas em casos especiais de algumas culturas permanentes protetoras do solo
Silvicultura ou pastagem natural: terra inapta aos usos indicados nos incisos I a IV, mas que é apta a usos menos intensivos	5	VII	Terras adaptadas – em geral somente para pastagens ou reflorestamento – com problemas complexos de conservação
Preservação da fauna ou flora: terra inapta para os usos indicados nos incisos I a V, em decorrência de restrições ambientais, físicas, sociais ou jurídicas que impossibilitam o uso sustentável, e que, por isso, é indicada para a preservação da flora e da fauna ou para outros usos não agrários	6	VIII	Terras impróprias para cultura, pastagem ou reflorestamento, que podem servir apenas como abrigo e proteção da fauna e flora silvestre, como ambiente para recreação ou para fins de armazenamento de água

Tabela 1: Correspondência da aptidão agrícola das terras considerando o "Sistema de Avaliação da aptidão agrícola das terras" e o "Sistema Brasileiro de Classificação da Capacidade de Uso (Kachan, 2020).

Estabelecida a correspondência entre os sistemas, e em obediência aos critérios estabelecidos pela Secretaria da Receita Federal, este Laudo Técnico adotará as **classes de aptidões agrícolas do "Sistema de Avaliação da Aptidão das Terras"**:

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

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

Classe III - aptidão restrita: terra apta à cultura temporária ou permanente, que apresenta limitações fortes para a produção sustentável, que reduzem a produtividade ou os

benefícios ou aumentam os insumos necessários, de tal maneira que os custos só seriam justificados marginalmente;

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

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

Classe VI: terra inapta para os usos indicados nos incisos I a V, em decorrência de restrições ambientais, físicas, sociais ou jurídicas que impossibilitam o uso sustentável, e que, por isso, é indicada para a preservação da flora e da fauna ou para outros usos não.

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

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

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

O “julgamento da localização de um imóvel rural refere-se, principalmente, à qualidade dos acessos e à proximidade dos mercados consumidores dos produtos explorados” (LIMA, 2020). Lima (2020). O Engenheiro Octávio Teixeira Mendes Sobrinho através de sua experiência ordenou seis categorias de situações

da propriedade rústica, considerando principalmente a classe das estradas e estabeleceu uma escala que reflete a relação existente entre a situação do imóvel e o seu valor, escala muito difundida nos trabalhos de avaliação de imóveis rurais (KOZMA, 1994). Lima (2020) ainda menciona a existência de trabalho que “demonstrou não ser possível detectar, em nível de mercado imobiliário, diferenças de valores por hectare para terras com frente para asfalto ou com frente para estradas de terra de boa qualidade” e ainda cita diversos autores que propuseram modelos com vistas à determinação da relação valor do imóvel e situação com diferentes enfoques e que podem representar a realidade de uma região mas não necessariamente reflitam a realidade de todo o Brasil Rural.

Diversos autores estudaram a relação entre o potencial de uso das propriedades e sua situação expressando-a através de indicador denominado Nota Agrônômica - NA ou Índice Agrônômico. Prado (s.d.) cita DEMÉTRIO que destaca que no cálculo da nota agrônômica de uma propriedade agrícola visando saber o valor da terra nua pelo método comparativo, é fundamental associar o conhecimento da capacidade de uso das terras com a localização e qualidade das estradas de acesso a propriedade.

Dentre os autores que estudaram a relação entre o potencial de uso das propriedades e sua situação Kozma (1985) relacionou as Classes do Sistema Brasileiro de Capacidade de Uso com a situação do imóvel rural gerando coeficientes, as mencionadas notas agrônômicas.

Contudo, o estudo do mercado imobiliário do município se mostrou discrepante dos intervalos fornecidos por Kosma razão pela qual optou-se por produzir uma tabela que refletisse a realidade imobiliária.

Com dados coletados a partir de informações prestadas por operadores do mercado imobiliário local foi elaborada a seguinte tabela de notas agrônômicas:

Situação	I	II	III	IV	V	VI
Ótima	1,000	0,857	0,714	0,571	0,429	0,171
Muito Boa	0,950	0,814	0,679	0,543	0,407	0,163
Boa	0,900	0,771	0,643	0,514	0,386	0,154
Regular	0,800	0,686	0,571	0,457	0,343	0,137
Desfavorável	0,750	0,643	0,536	0,429	0,321	0,129
Má	0,700	0,600	0,500	0,400	0,300	0,120

Tabela 2

Definido este critério, identifica-se localização média que melhor expressa a situação dos imóveis rurais do município.

6. O MÉTODO UTILIZADO NA AVALIAÇÃO DA TERRA NUA

A determinação do valor da terra nua no município para fins de cálculo do Imposto Territorial Rural (ITR) foi feita através do método evolutivo, conforme recomenda a NBR 14.953-3 Avaliação de Bens, Parte 3 Imóveis Rurais.

8.4.2 O método evolutivo pode também ser empregado quando se deseja obter o valor da terra nua ou das benfeitorias a partir do conhecimento do valor total do imóvel, considerada a equação a seguir:

$$VTN = VTI - VBR - VBNR - AA + PA$$

EXEMPLO Cálculo do valor da terra nua para efeito do Imposto Territorial Rural (ITR).

Figura 1: (NBR_14653-3 ABNT, 2019)

8.4.3 Na aplicação do método evolutivo, convém que:

- a) o valor da terra nua seja determinado pelo método comparativo direto de dados de mercado (ver 10.1). Como, em geral, é muito raro compor uma amostra de terras nuas, pode-se utilizar o procedimento citado em 8.4.2;
- b) os valores das benfeitorias e das obras e trabalhos de melhoria das terras sejam apropriados pelo método comparativo direto de custo, pelo método da quantificação de custo ou pelo método da capitalização da renda;
- c) a avaliação de culturas e florestas plantadas seja realizada pelo método da capitalização da renda.

Figura 2: (NBR_14653-3 ABNT, 2019)

O VTN foi determinado pelo “Método Comparativo Direto de Dados de Mercado” que *“identifica o valor de mercado do bem por meio de tratamento técnico dos atributos dos elementos comparáveis, constituintes da amostra”* (NBR_14653-3 ABNT, 2019). Significa, pois, que através da pesquisa e amostragem de valores de imóveis vendidos ou ofertados no mercado imobiliário, se determina o VBU - Valor Básico Unitário do hectare no município, uma vez subtraídos os valores de benfeitorias existentes e correlacionando as respectivas Notas Agronômicas - NA que servirão como fatores de homogeneização da amostra, permitindo que se extraíam conclusões seguras de realidades distintas.

A Nota Agronômica - NA é um indicador do potencial de uso da propriedade pois relaciona a situação do imóvel e as áreas superficiais de cada classe de capacidade de uso dos solos que compõe o elemento amostral.

O cálculo da NA de cada um dos elementos amostrais é feito através da Equação 1:

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

Equação 1

Onde:

NAe = NA do elemento amostral

F = Fator (Quadro 11)

A = Área superficial

Determinada a NA de cada um dos elementos amostrais realiza-se a homogeneização dos valores em R\$/hectare (obtidos na pesquisa de mercado), relacionando o NA dos parâmetros ao NA do imóvel paradigma que assume valor 1 (Quadro 11), através da Equação 2:

$$VBUeh = (N_{Ap} \div N_{Ae}) \times VBUe$$

Equação 2

Onde:

VBUeh = Valor Básico Unitário do elemento amostra homogeneizado

N_{Ap} = Nota agrônômica do paradigma (fator 1)

N_{Ae} = Nota Agrônômica do elemento

VBUe = Valor Básico Unitário do elemento amostral

Calculado o VBU de cada um dos elementos amostrais, obtém-se a média aritmética dos valores, que ainda devem ser submetida ao saneamento amostral estatístico, para em seguida estabelecer o VBU saneado do Imóvel Paradigma.

Sobre o VBU saneado do Imóvel Paradigma, que assume, no que diz respeito à situação aquela que represente a média dos imóveis rurais do município, aplicam-se os fatores de ponderação relativos às classes de aptidão (tabela 3), obtendo os valores de terra nua para cada uma delas.

$$VTN = VBU_s \times F_p$$

Equação 3

Onde:

VTN: Valor da terra nua no município

*VBU*s: Valor Básico Unitário saneado

Fp: Fator de ponderação

6.1 A pesquisa de mercado empreendida

Para a determinação do VTN do Paradigma foi empreendida pesquisa de mercado procurando identificar imóveis transacionados recentemente ou ofertados à venda. Os imóveis ofertados foram submetidos ao fator de oferta ou elasticidade de 10%.

Foram consultados, corretores de imóveis e pessoas afeitas ao mercado imobiliário local que forneceram a informações de imóveis rurais, inclusive situados além dos limites do município, que representavam como um todo a realidade imobiliária do município em 1º de janeiro de 2026 no que diz respeito aos imóveis rurais, relação no Anexo 3.

6.2 O cálculo do valor das benfeitorias

Como o objetivo deste trabalho é dizer sobre o VTN, valor da terra nua, é necessário que do valor dos imóveis constituintes da amostra sejam subtraídos os valores das benfeitorias reprodutivas (culturas agrícolas) e benfeitorias não reprodutivas (construções e instalações).

A seguir a metodologia utilizada para avaliação das benfeitorias.

6.2.1 BENFEITORIAS REPRODUTIVAS

Das benfeitorias reprodutivas nos elementos amostrais apareceram a cultura da cana-de-açúcar e pastagens.

Para a avaliação de pastagens plantadas em separado, a norma técnica recomenda o emprego do custo de formação, com a aplicação de um fator de depreciação decorrente da diminuição da capacidade de suporte da pastagem (NBR_14653-3 ABNT, 2019).

6.2.1.1 PASTAGENS

O cálculo do valor da pastagem foi calculado através da utilização da expressão:

$$Vp = Cf \times d$$

Equação 4

Onde:

VP = valor da pastagem;

Cf = custo de formação, que se resume neste caso ao custo de plantio, retirado de uma planilha adaptada à tecnologia utilizada no imóvel em estudo;

d = depreciação.

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

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

Quadro 1: elaborado por (Saviotto, 1997).

Fatores a serem observados para classificação das pastagens:

- Incidência de ervas daninhas invasoras;
- Falhas na formação ou claros na pastagem;
- Processos erosivos;

- Presença de cupinzeiros e/ou formigueiros;
- Baixo nível de manejo, como, por exemplo, excesso de pastoreio;
- Ausência de divisão de pastagem, o que implica baixo nível de manejo;
- Aspecto vegetativo ruim, com as plantas não atingindo a altura média da espécie;

Determinação do estado da pastagem:

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

6.2.1.2 CULTURAS PERMANENTES

As culturas permanentes foram avaliadas através do método do valor econômico, considerando o valor presente dos rendimentos líquidos de uma cultura em seu terceiro ciclo de produção.

6.2.2 BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS

As avaliações das benfeitorias não reprodutivas foram feitas pelo método comparativo direto de custos, através de orçamentos qualitativos e quantitativos, compatíveis com o grau de fundamentação. Considerou-se a depreciação do bem, observando-se os aspectos físicos como idade, vida útil e estado de conservação levados ao Método de Ross Heidecke.

Os custos unitários de reprodução das edificações foram calculados segundo critérios recomendados pelo IBAPE a partir do CUB - SP janeiro/2026 no valor de R\$ 2.059,85/m² padrão R8N.

Para todas as benfeitorias não reprodutivas existentes nos elementos amostrais considerou-se 50% de vida útil e estado de

conservação necessitando de reparos de simples a importantes, coeficiente "k" de 0,512.

Para o cálculo das demais benfeitorias tais como cercas, barramentos foram elaborados orçamentos descritivos.

6.3 A vantagem da coisa feita e Valor em marcha

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

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

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

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

Equação 5

Onde:

Vm = Valor em marcha

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

it = taxa de juros sobre a terra;

VTN = Valor da Terra Nua;

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

VB = Valor das Benfeitorias.

Conforme já definido anteriormente, define-se terra nua com a terra sem a consideração de benfeitorias, ou o imóvel por natureza ou acessão natural, compreendendo o solo com sua superfície e a respectiva mata, floresta e pastagem nativa ou qualquer outra forma de vegetação natural.

Considerando que este trabalho versa sobre a determinação massiva do valor da terra nua do município, e em consonância aos

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

7. O MUNICÍPIO DE SACRAMENTO

7.1 Localização e acesso

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

Localização	
Estado:	Minas Gerais
Distância à capital (km):	530
Coordenadas:	latitude 19°51'55" S; longitude 47°26'24" O
Microrregião	Araxá - MG
Municípios Limítrofes:	Perdizes - MG, Araxá - MG, Tapira - MG, São Roque de Minas - MG, Delfinópolis - MG, Ibiraci - MG, Conquista - MG, Uberaba - MG, Nova Ponte - MG, Sana Juliana - MG, Pedregulho - SP, Rifaina - SP
Principais Rodovias:	MGC-464 (antiga MG-190): Rodovia principal para acesso ao município BR-262: Principal via de ligação regional Acesso via Rifaina (SP): Conecta Sacramento ao estado de São Paulo Estradas Vicinais: Acesso a áreas rurais e ao Parque Nacional da Serra da Canastra

Quadro 2

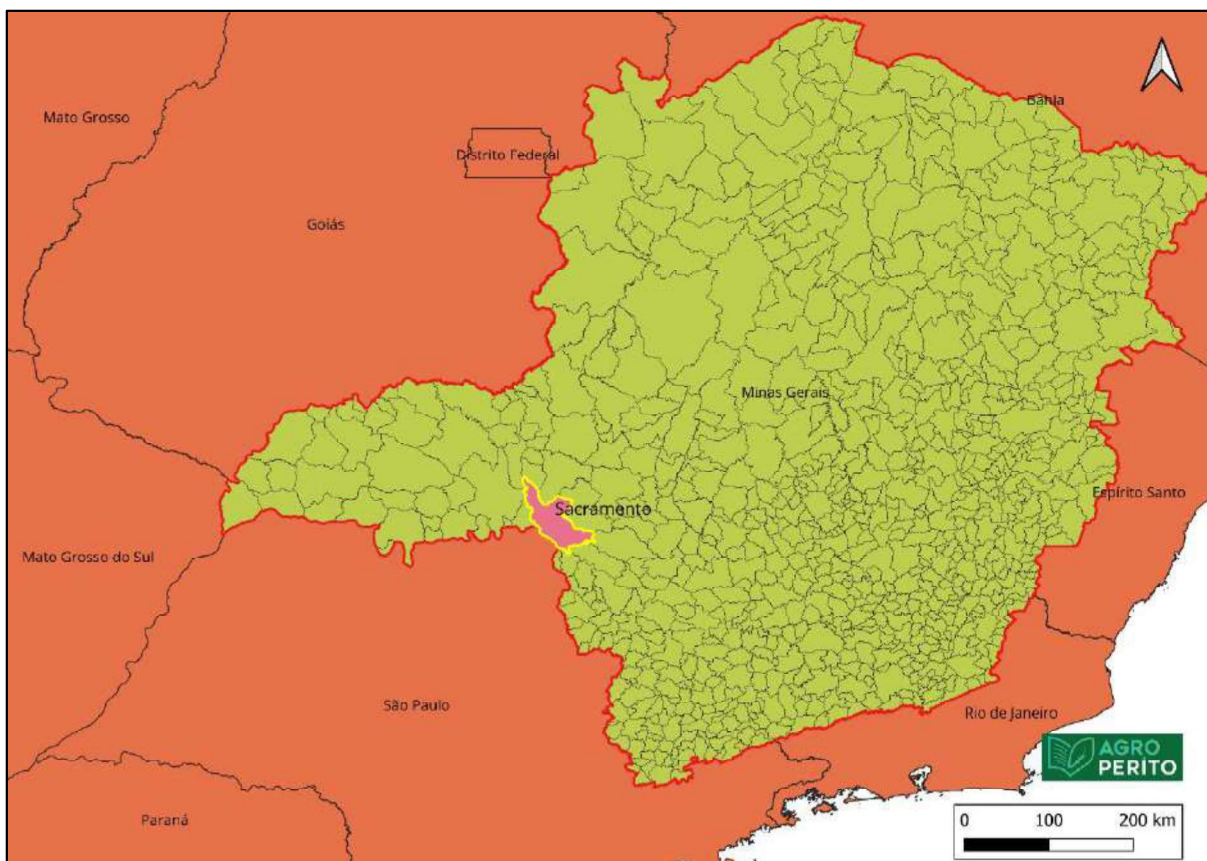


Figura 3: Localização do município no Estado de Minas Gerais.

7.2 Território e população

O quadro 3 abaixo traz as informações a respeito do território e população do município (IBGE, 2024).

Território e População	
Área em km ² :	3.073,27 Área em ha: 307.327
População:	26.670 (2022)
Densidade Demográfica (habitantes/km ²):	8,68

Quadro 3: Informações sobre território e população (IBGE, 2024)

7.3 Economia e emprego

Dados de economia, são apresentados no quadro 4 a seguir.

PIB per capita (2023)	R\$ 89.506,92
salário médio dos trabalhadores formais (2023) (salários mínimos)	2,1

População ocupada (2022)	24,41%
Percentual da população com rendimento nominal mensal per capita de até 1/2 salário mínimo (2010)	28,00%

Quadro 4: Informações da economia, emprego e rendimento (IBGE, 2024)

Segundo o IBGE, Censo Agropecuário 2017, no Município existem 1.312 estabelecimentos agropecuários, 1.311 ocupando pessoal e que ocupam área de 224.041 hectares. Segundo estes dados, o tamanho médio dos imóveis rurais é de 171 hectares.

O Quadro 5, caracteriza de maneira sintética a utilização das terras do município e o perfil dos estabelecimentos agropecuários (IBGE, 2022).

ÁREA DOS ESTABELECIMENTOS AGROPECUÁRIOS	224.041	ha
NÚMERO DE ESTABELECIMENTOS AGROPECUÁRIOS	1.312	Estabelecimentos
DIMENSÃO MÉDIA DOS IMÓVEIS	171	ha
Com pessoal ocupado	1.311	Estabelecimentos
Pessoal ocupado nos estabelecimentos agropecuários	4.774	Pessoas
UTILIZAÇÃO DAS TERRAS		
Lavouras		
Lavouras permanentes	6.771	ha
Lavouras permanentes	243	Estabelecimentos
Lavouras temporárias	72.517	ha
Lavouras temporárias	566	Estabelecimentos
Pastagens		
Naturais	23790	ha
Naturais	411	Estabelecimentos
Plantadas em boas condições	55.787	ha
Plantadas em boas condições	825	Estabelecimentos
Plantadas em más condições	1963	ha
Plantadas em más condições	38	Estabelecimentos
Matas ou florestas		
Naturais destinadas à preservação permanente ou reserva legal	32.608	ha
Naturais destinadas à preservação permanente ou reserva legal	32	Estabelecimentos
Florestas plantadas	22.188	ha
Florestas plantadas	120	Estabelecimentos

Quadro 5

Das lavouras temporárias, a mais relevantes são as que se apresentam no quadro 6. A bovinocultura, das atividades pecuárias é aquela que apresentam maior relevância, conforme apresentado no quadro 7 (IBGE, 2022).

PRINCIPAIS ATIVIDADES AGRÍCOLAS		
Produção de café		
Número de estabelecimentos	98	Estabelecimentos
Área nos estabelecimentos com 50 pés e mais	1.611	ha
Nº de pés existentes nos estabelecimentos com 50 pés e mais (30/09/2017)	5.609	pés (x 1.000)
Produção de abacate		
Número de estabelecimentos	4	Estabelecimentos
Área nos estabelecimentos com 50 pés e mais	250	ha
Nº de pés existentes nos estabelecimentos com 50 pés e mais (30/09/2017)	33	pés (x 1.000)
Produção cana de açúcar		
Número de estabelecimentos	32	Estabelecimentos
Área colhida	19.954	ha
Produção cebola		
Número de estabelecimentos	4	Estabelecimentos
Área colhida	288	ha
Produção feijão		
Número de estabelecimentos	12	Estabelecimentos
Área colhida	548	ha
Produção Soja		
Número de estabelecimentos	171	Estabelecimentos
Área colhida	30.852	ha
Produção Milho		
Número de estabelecimentos	97	Estabelecimentos
Área colhida	7.560	ha

Quadro 6

PRINCIPAIS ATIVIDADES PECUÁRIAS		
Produção de bovinos		
Número de estabelecimentos	1084	Estabelecimentos
Efetivo do rebanho	116.118	Cabeças
Quantidade de leite de vaca produzida ao ano	46.688	1 (x 1.000)

Quadro 7

8. O PERFIL FUNDIÁRIO E O ITR

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

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

Tabela 3: Alíquotas do ITR.

Nesse sentido, é útil a estratificação dos imóveis rurais do município de acordo com suas dimensões, com vistas à estimativa da alíquota média incidente sobre o valor da terra nua dos imóveis.

A tabela 5 apresenta essa estratificação segundo dados disponibilizados pelo SICAR Federal.

No anexo 2 é apresentado mapa com a locação dos imóveis rurais existentes no município segundo informações do SICAR Federal.

Dimensão dos imóveis	Alíquota	Área (ha)	Nº de imóveis
<=50	0,03%	34.444,0	1853
>50 <=200	0,07%	95.709,2	964
>200 <=500	0,10%	86.532,1	288
>500 <=1000	0,15%	31.098,2	46
>1000 <=5000	0,30%	41.647,9	25
>5000	0,45%	13.541,2	2
Total dos imóveis		302.972,5	3178
Alíquota média	0,13%		

Tabela 4

9. O MUNICÍPIO – MEIO FÍSICO

9.1 Relevo

O município tem relevo cuja declividade é expressa no mapa abaixo, construído através de modelo digital de elevação disponibilizado pelo Topodata, Banco de Dados Geomórficos do Brasil (INPE, 2022), com altitudes que variam entre 500 e 1.400 metros.

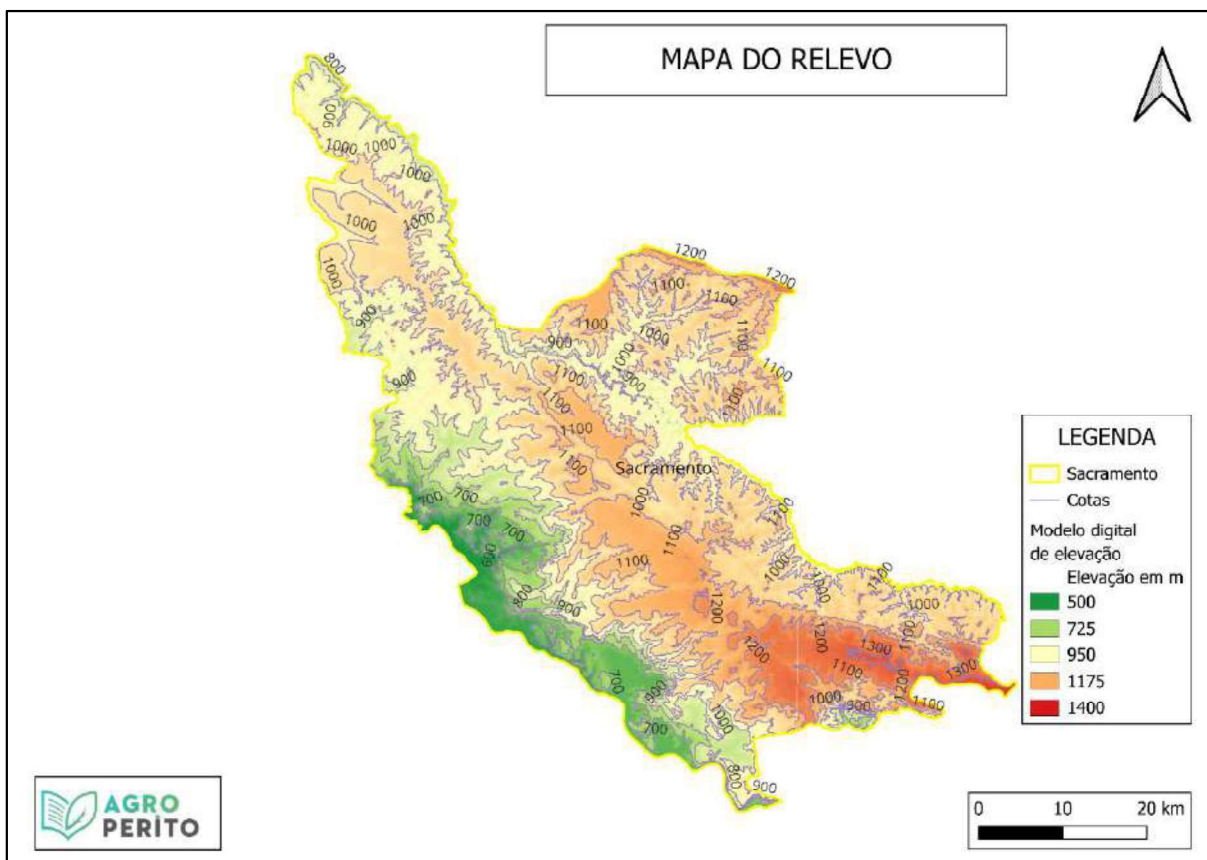


Figura 4: Modelo Digital de Elevação do Município de Sacramento.

9.2 Solos

No município de Sacramento, segundo o Sistema Brasileiro de Classificação de Solos SIBCS, são predominantes os solos (Embrapa Solos, 2017) apresentados no quadro 8.

Símbolo	Solos (Sistema Brasileiro de Classificação de Solos SIBCS, 2013)	Área (ha)	Percentual
CX11	Cambissolo háplico	116.214,69	37,8%
LV1	Latossolo vermelho	106.767,70	34,7%
LVA5	Latossolo vermelho amarelo	51.630,04	16,8%

NV24	Nitossolo vermelho	24.366,29	7,9%
LV37	Latossolo vermelho	7.829,65	2,5%
RL25	Neossolo litólico	515,30	0,2%
Total		307.323,66	100,0%

Quadro 8

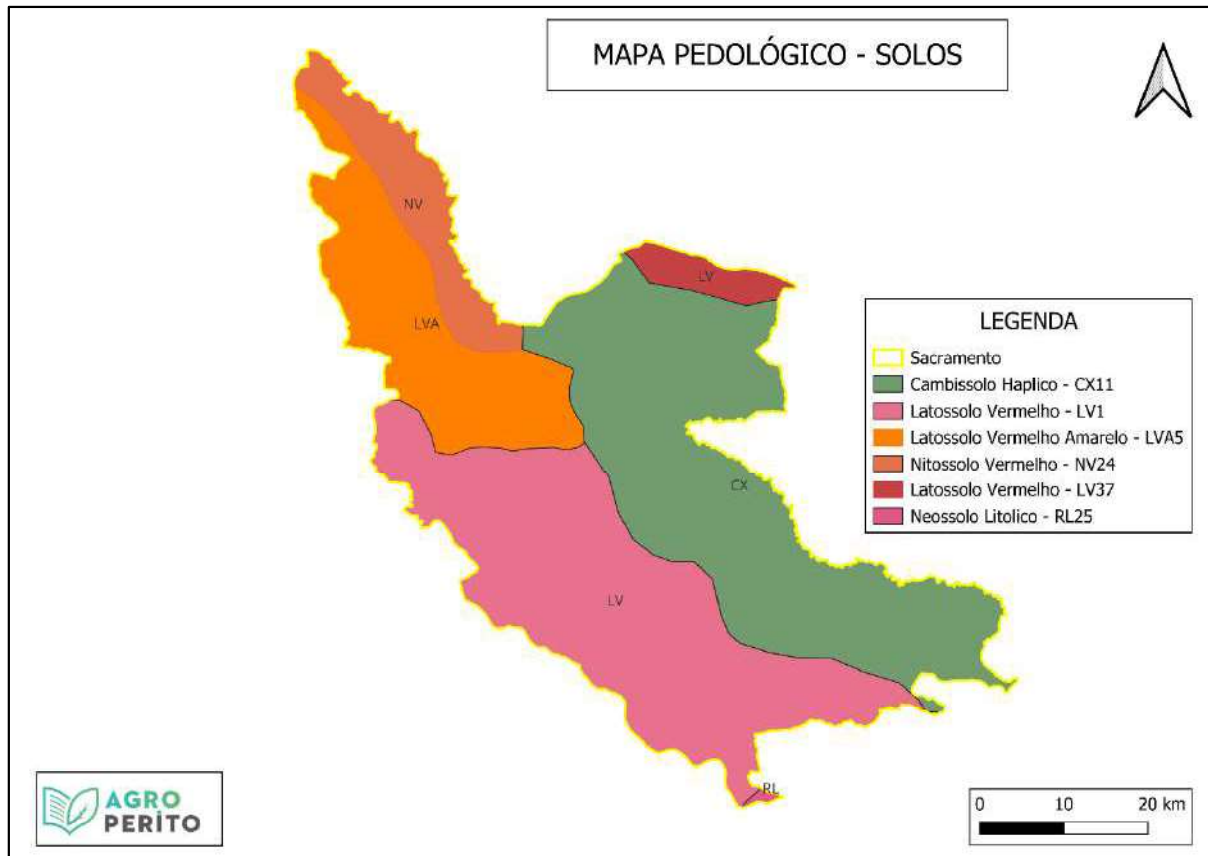


Figura 5: Mapa pedológico de Sacramento (Embrapa Solos, 2017).

A capacidade de uso das terras é uma classificação técnica ou interpretativa baseada no conhecimento das potencialidades e limitações das terras, considerando em especial a suscetibilidade à erosão (Prado, 2016).

Hélio do Prado oferece ferramenta que relaciona os solos, segundo SiBCS, sua declividade e sua Capacidade de Uso na Escala Norton.

A quadro 9 relaciona os solos do município à capacidade de uso sugerida pela Secretaria da Receita Federal. Tal correspondência foi determinada a partir das relações trazidas na tabela 1 e aplicada a ferramenta sugerida por Hélio do Prado.

Símbolo	Solos (Sistema Brasileiro de Classificação de Solos SIBCS, 2013)	Classes de declividade				
		0 a 2%	2 a 5%	5 a 10%	10 a 15%	15 a 45%

CX11	Cambissolo háplico	2	2	3	4	5
LV1	Latossolo vermelho	1	2	2	3	-
LVA5	Latossolo vermelho amarelo	1	2	2	3	-
NV24	Nitossolo vermelho	2	2	2	3	-
LV37	Latossolo vermelho	1	2	2	3	-
RL25	Neossolo litólico	-	-	3	5	5

Quadro 9

9.3 BIOMA

O Município de Sacramento está majoritariamente inserido no Bioma Cerrado, havendo uma pequena porção inserida no Bioma da Mata Atlântica (Portal Brasileiro de Dados Abertos, 2018) conforme se visualiza no Mapa de Biomas do município figura 6.

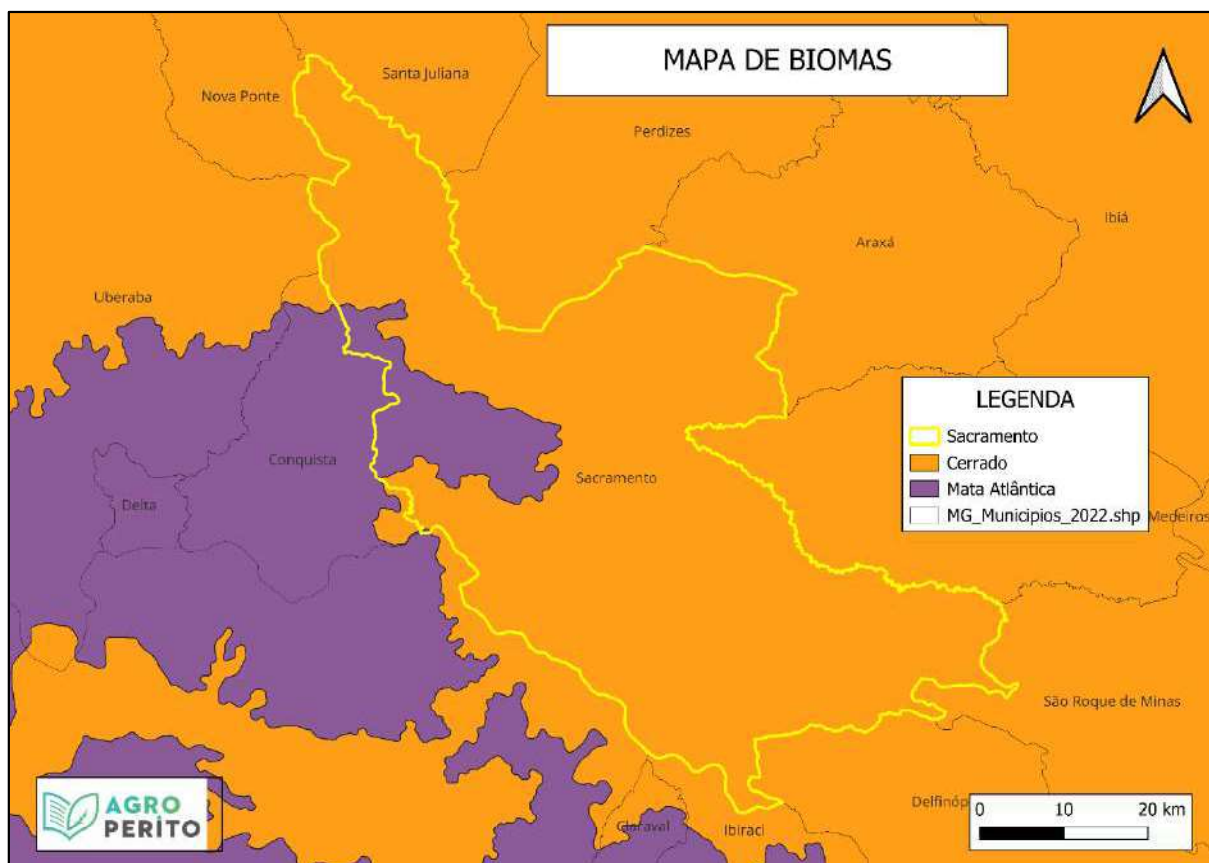


Figura 6: Bioma do Município de Sacramento (IBGE, 2019).

9.4 CLIMA

O clima predominante em Sacramento, MG, é o Tropical de Altitude (classificação Köppen-Geiger: Cwa/Cwb), influenciado pela topografia elevada da região do Triângulo Mineiro/Alto Paranaíba. Possui um verão quente e chuvoso (outubro a março) e um inverno seco e ameno (abril a setembro). As temperaturas médias costumam ficar entre 17°C e 20°C nas áreas mais elevadas. Durante o inverno, as máximas sobem de 25°C a 29°C, raramente caindo abaixo de 22°C. Altos índices pluviométricos, superando os 1.300 mm anuais. A região é caracterizada como de clima zonal quente, com a subunidade de tropical semiseco devido ao longo período seco (abril a outubro).

9.5 Hidrografia

O município de Sacramento está inserido na Bacia Hidrográfica do Rio Paraná, especificamente na sub-bacia do Rio Grande., com destaque para rios como o Borá e o Araguari.

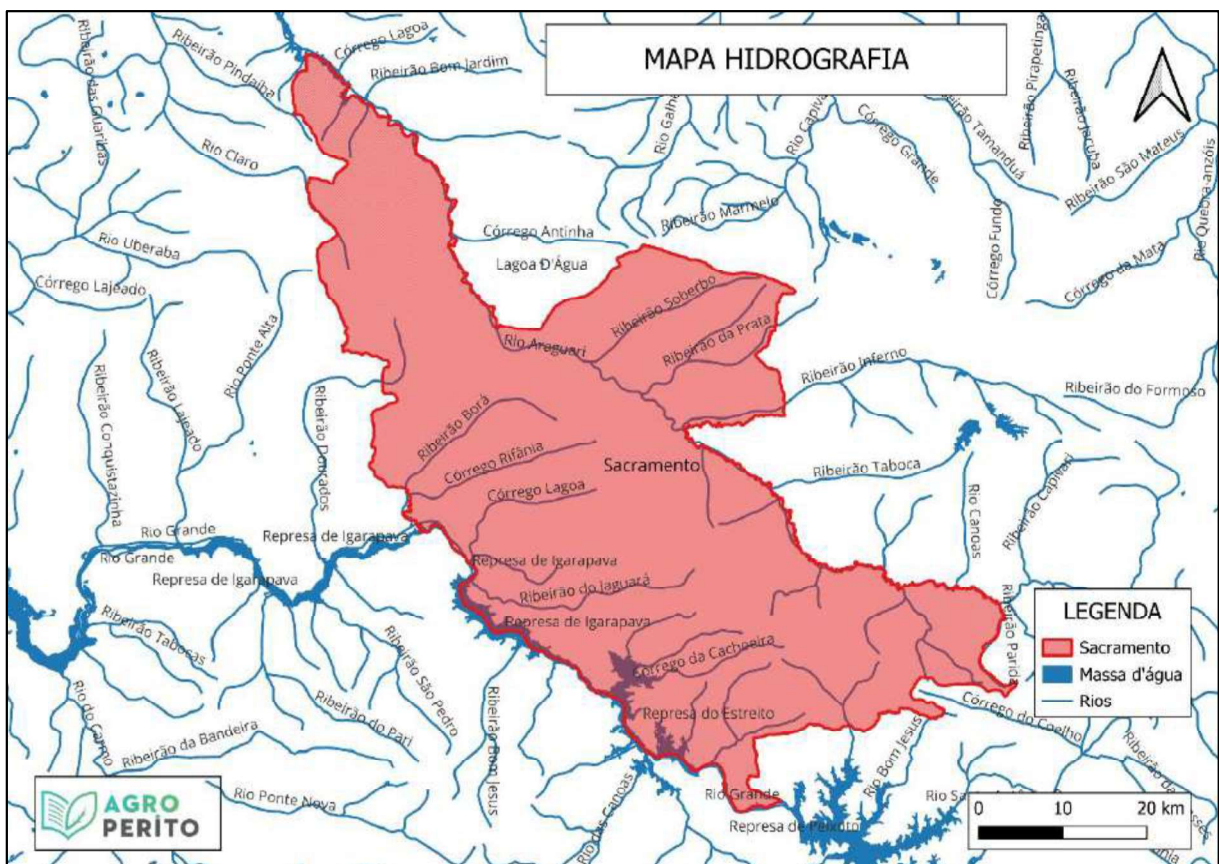


Figura 7: Hidrografia municipal (IBGE, 2019)

10. CÁLCULO DO VTN

10.1 Atribuição das notas agronômicas NA

QUADRO RESUMO DA NOTA AGRONÔMICA																
Elemento	Tipo	Situação	Gleba 1			Gleba 2			Gleba 3			Gleba 4			Área _{total} (ha)	NA
			Classe	Área (ha)	Fator	Classe	Área (ha)	Fator	Classe	Área (ha)	Fator	Classe	Área (ha)	Fator		
PARADIGMA	PARADIGMA	Ótima	I	1,000	1,000									0,000	1,000	1,000
1	Oferta	Muito Boa	II	170	0,814	III	50	0,679	IV	153,44	0,543	VI	110	0,163	483,440	0,566
2	Oferta	Ótima	I	13,5	1,000	VI	76,5	0,171	0	0	0,000	0	0	0,000	90,000	0,296
3	Oferta	Ótima	I	600	1,000	VI	160	0,171	0	0	0,000	0	0	0,000	760,000	0,826
4	Oferta	Boa	IV	155	0,514	VI	37	0,154	0	0	0,000	0	0	0,000	192,000	0,445
5	Oferta	Regular	III	54,18	0,571	IV	23,3	0,457	VI	19,36	0,137	0	0	0,000	96,840	0,457
6	Oferta	Muito Boa	II	896	0,814	III	224	0,679	VI	280	0,163	0	0	0,000	1400,000	0,662
7	Oferta	Muito Boa	II	864	0,814	III	96	0,679	VI	240	0,163	0	0	0,000	1200,000	0,673
8	Oferta	Ótima	I	39,6	1,000	VI	4,4	0,171	0	0	0,000	0	0	0,000	44,000	0,917
9	Oferta	Ótima	I	128	1,000	0	0	0,000	VI	45	0,171	0	0	0,000	173,000	0,784
10	Oferta	Boa	II	150	0,771	III	150	0,643	VI	75	0,154	0	0	0,000	375,000	0,597
11	Oferta	Boa	II	370	0,771	IV	46	0,514	VI	104	0,154	0	0	0,000	520,000	0,625
12	Oferta	Ótima	I	233	1,000	VI	0	0,000	0	0	0,000	0	0	0,000	233,000	1,000
13	Oferta	Ótima	I	304	1,000	VI	76	0,171	0	0	0,000	0	0	0,000	380,000	0,834
14	Oferta	Muito Boa	II	200	0,814	0	0	0,000	0	0	0,000	0	0	0,000	200,000	0,814
15	Oferta	Muito Boa	I	82,28	0,950	0	0	0,000	0	0	0,000	0	0	0,000	82,280	0,950
16	Oferta	Boa	IV	435,6	0,514	VI	48,4	0,154	0	0	0,000	0	0	0,000	484,000	0,478
17	Oferta	Muito Boa	II	683,892	0,814	VI	75,988	0,163	0	0	0,000	0	0	0,000	759,880	0,749

Quadro 10: Quadro resumo de atribuição das notas agronômicas NA aos elementos amostrais.

10.2 Homogeneização da amostra

QUADRO HOMOGENEIZAÇÃO DA AMOSTRA									
Elemento	Tipo	Situação	Área Total	NA	Fidelidade	VTI	Benefeitorias	VTN/ha	VTN _{adequado}
1	Oferta	Muito Boa	483,440	0,566	20%	13.164.742,86	1.220.340,13	19.260,83	34.037,14
2	Oferta	Ótima	90,000	0,296	20%	6.593.869,81	375.448,49	54.440,53	184.098,40
3	Oferta	Ótima	760,000	0,826	20%	76.002.256,33	5.514.977,65	72.745,83	88.116,53
4	Oferta	Boa	192,000	0,445	20%	3.572.230,50	308.638,69	13.276,80	29.841,49
5	Oferta	Regular	96,840	0,457	20%	2.739.924,59	63.521,99	21.978,70	48.081,89
6	Oferta	Muito Boa	1400,000	0,662	20%	43.648.922,39	1.091.697,47	24.162,46	36.483,43
7	Oferta	Muito Boa	1200,000	0,673	20%	45.836.391,46	223.654,18	30.371,22	45.118,53
8	Oferta	Ótima	44,000	0,917	20%	3.335.695,38	57.263,74	59.347,56	64.709,18
9	Oferta	Ótima	173,000	0,784	20%	9.646.001,86	84.919,90	44.114,92	56.234,92
10	Oferta	Boa	375,000	0,597	20%	14.153.689,04	367.583,71	29.214,31	48.970,35
11	Oferta	Boa	520,000	0,625	20%	17.028.987,44	147.227,21	25.915,31	41.447,74
12	Oferta	Ótima	233,000	1,000	20%	20.051.649,58	98.551,75	68.423,90	68.423,90
13	Oferta	Ótima	380,000	0,834	20%	41.704.329,56	942.726,37	85.317,73	102.264,40
14	Oferta	Muito Boa	200,000	0,814	20%	9.117.015,22	91.306,44	36.011,53	44.224,68
15	Oferta	Muito Boa	82,280	0,950	20%	6.499.626,01	412.846,82	58.177,61	61.239,59
16	Oferta	Boa	484,000	0,478	20%	5.119.526,80	270.029,05	7.904,12	16.525,93
17	Oferta	Muito Boa	759,880	0,749	20%	50.363.006,38	728.965,72	52.062,75	69.496,42

Quadro 11: Quadro resumo de homogeneização dos elementos amostrais.

10.3 Saneamento amostral

Para o saneamento amostral, foram testados os critérios da Média, do Desvio Padrão, Chauvenet e Arley.

A análise dos modelos indicou que os critério mais adequados foi o da média por apresentarem, por apurar o menor desvio padrão (S), proporcionando maior precisão às análises.

Resumo dos critérios de saneamento			
CRITÉRIO	n_{saneado}	Média_{saneada}	S_{saneado}
Média	9	R\$ 56.277,72	R\$ 10.052,04
Desvio-padrão	14	R\$ 52.601,84	R\$ 16.262,62
Chauvenet	15	R\$ 50.196,78	R\$ 18.230,38
Arley	16	R\$ 53.451,01	R\$ 21.900,46
Critério de saneamento utilizado			
Média	9	56.277,72	10.052,04

Quadro 12: Quadro resumo dos critérios de saneamento amostral, média saneada em R\$/hectare.

O saneamento amostral pelo critério do Desvio Padrão avaliou o VBU (Valor Básico Unitário) de um hectare com localização ótima e Classe de Uso do Solo Classe I. No quadro 13 o resumo do saneamento amostral realizado por esse critério.

SANEAMENTO PELO CRITÉRIO DA MÉDIA				
DADOS SEMELHANTES		Média + ou - 30%	DADOS SANEADOS	
Elemento	VBU_{indexado}		Elemento	VBU_{indexado}
1	34.037,14		-	-
2	184.098,40		-	-
3	88.116,53		-	-
4	29.841,49		-	-
5	48.081,89		5	R\$ 48.081,89
6	36.483,43		-	-
7	45.118,53		7	R\$ 45.118,53
8	64.709,18		8	R\$ 64.709,18
9	56.234,92		9	R\$ 56.234,92
10	48.970,35		10	R\$ 48.970,35
11	41.447,74		-	-
12	68.423,90		12	R\$ 68.423,90
13	102.264,40		-	-
14	44.224,68		14	R\$ 44.224,68
15	61.239,59		15	R\$ 61.239,59
16	16.525,93		-	-
17	69.496,42		17	R\$ 69.496,42
Média	R\$ 61.136,15		Média_{saneada}	R\$ 56.277,72
s	R\$ 38.127,38		S_{saneado}	R\$ 10.052,04
n	17		n_{saneado}	9

Quadro 13: Saneamento amostral pelo critério da média.

10.4 Intervalo de confiança

Um trabalho de avaliação se escora na pesquisa consistente, que possibilita seja realizado tratamento estatístico do conjunto amostral proporcionando segurança de que o valor adotado esteja inserido no intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da média da estimativa. O Quadro 14 apresenta o intervalo de confiança da avaliação da terra nua, expresso em R\$/ha, com amplitude do intervalo de confiança trazido no Quadro 15.

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

INTERVALO DE CONFIANÇA	
IC _{Inferior}	R\$ 51.653,78
IC _{Superior}	R\$ 60.901,65

Quadro 14: Intervalo de confiança R\$/ha.

Amplitude do Intervalo de confiança	16,43%
Grau de Precisão (<30%)	III

Quadro 15: Amplitude do intervalo de confiança

10.5 Campo de arbítrio

Campo de arbítrio é o intervalo com amplitude de 15%, para mais ou para menos, em torno da estimativa de tendência central da avaliação.

Permite-se sua utilização quando variáveis relevantes para a avaliação do imóvel não tiverem sido contempladas no modelo, por escassez de dados, por inexistência de fatores de homogeneização aplicáveis ou porque essas variáveis não se apresentaram estatisticamente significantes em modelos de regressão e que os ajustes sejam justificados (NBR_14653-3 ABNT, 2019).

Esta avaliação prescindiu da utilização do campo de arbítrio.

CAMPO DE ARBITRIO		(+/- 15% da tendência central)
CA Limite inferior		R\$ 47.836,06
CA Limite superior		R\$ 83.291,02

Quadro 16: Campo de arbítrio.

10.6 Grau de Precisão

De acordo com critério estabelecido pela Norma Brasileira ABNT NBR 14653 Avaliação de Bens, Parte 3 Imóveis Rurais e seus

componentes, esta avaliação assume Grau de Precisão III, uma vez que a Amplitude do Intervalo de Confiança foi inferior a 30%.

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

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80 % em torno do valor central da estimativa	≤ 30 %	≤ 40 %	≤ 50 %

NOTA 1 Observar o descrito em 9.1.
NOTA 2 Quando a amplitude do intervalo de confiança ultrapassar 50 %, não há classificação do resultado quanto à precisão e é necessária justificativa com base no diagnóstico do mercado.

Figura 8: Grau de precisão (NBR_14653-3 ABNT, 2019).

11. GRAU FUNDAMENTAÇÃO

O presente trabalho segundo a Norma Brasileira ABNT NBR 14653 Avaliação de Bens, Parte 3 Imóveis Rurais e seus componentes assume Grau de Fundamentação II.

12. PERÍODO DE COLETA DE INFORMAÇÕES

Este Laudo tem como data base o dia 01 de janeiro de 2026.

O período de coleta de informações está compreendido entre 23/07/2025 e 09/03/2026.

13. CONCLUSÃO

A determinação do VTN se dará pela aplicação dos fatores de Classe de uso dos solos e de localização utilizando-se índices

gerais para todo o município, considerando **fator localização médio 0,80** multiplicado pelos respectivos coeficientes das Classes de Uso I, II, III, IV, V e VI, conforme critérios descritos no item 5 deste laudo.

Cumpridas todas as etapas do processo avaliatório para se conhecer os valores médios da terra nua do município, segundo critérios estabelecidos pela Instrução Normativa RFB nº 1877, de 14 de março de 2019, à luz do recomendado pela ABNT através da NBR 14.653-3 Avaliação de Imóveis Rurais, informam-se os valores de terra nua por hectare para o município:

CLASSE DE USO	APTIDÃO AGRÍCOLA	VTN R\$/HA
CLASSE I	LAVOURA DE BOA APTIDÃO	R\$ 47.836,06
CLASSE II	LAVOURA DE APTIDÃO REGULAR	R\$ 41.002,34
CLASSE III	LAVOURA DE APTIDÃO RESTRITA	R\$ 34.168,61
CLASSE IV	PASTAGEM PLANTADA	R\$ 27.334,89
CLASSE V	SILVICULTURA OU PASTAGEM NATURAL	R\$ 20.501,17
CLASSE VI	PRESERVAÇÃO DA FAUNA E DA FLORA	R\$ 8.200,47


Quadro 17: VTN médio por hectare no município, em cada uma das classes de uso do solo.

14. REFERÊNCIAS

- Carvalho, E. F. (2001). *Perícia agrônômica: elementos básicos*. Goiânia, GO: Gráfica e Editora Vieira.
- Embrapa Solos. (21 de 07 de 2017). *Geoinfo*. (E. Solos, Produtor) Acesso em 19 de 03 de 2020, disponível em Geoinfo: http://geoinfo.cnps.embrapa.br/layers/geonode%3Asolos_br5_m_2011_lat_long_wgs84/metadata_read
- IBGE. (2019). *Portal de Mapas IBGE*. Fonte: Portal de Mapas IBGE: <https://portaldemapas.ibge.gov.br/portal.php#homepage>
- IBGE. (2022). *IBGE*. Fonte: *IBGE*: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/mg/sacramento/panorama>

- IBGE. (2024). *IBGE Cidades*. Fonte: IBGE: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/mg/sacramento/panorama>
- INPE. (2022). *Topodata*. Fonte: INPE.
- Kachan, F. J. (08 de 2020). Metodologia para determinação do valor da terra nua em municípios para fins de arbitramento da base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR). Goiania, GO: IPOG.
- LIMA, M. R. (2020). *Engenharia de avaliação es aplicada em Prõpriedades Rurais*.
- NBR 14653-1 ABNT. (2001). *NBR 14653 1 avaliação de bens Parte 1 procedimentos gerais*. Rio de Janeiro: Associação Brasileira de Normas Técnicas.
- NBR_14653-3 ABNT. (2019). *Avaliação de bens Parte 3: Imóveis rurais e seus componentes*.
- Portal Brasileiro de Dados Abertos*. (12 de 06 de 2018). Acesso em 19 de 03 de 2020, disponível em Portal Brasileiro de Dados Abertos: http://www.dados.gov.br/dataset/cren_biomass_5000/resource/c916ad9f-c3f2-4b79-b475-663c9b4a2962?inner_span=True
- Prado, H. d. (2016). *Pedologia Fácil Aplicações em Solos Tropicais*. Piracicaba: O Autor.
- RFB. (14 de 03 de 2019). Instrução Normativa RFB nº. 1877.
- Savietto, C. (1997). *Caderno de Prços Para Avaliação de Culturas Perenes. Caderno de Prços Para Avaliação de Culturas Perenes*. São Paulo, Brasil: CESP.

Nova Granada, 18 de março de 2026.

Documento assinado digitalmente
 FERNANDO JOSE RIBEIRO KACHAN
Data: 18/03/2026 16:08:32-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

Fernando José Ribeiro Kachan
Engenheiro Agrônomo
CREA SP 0601565454
RNP 2605079775

OSMAR TREVISAN
JUNIOR:28570394845

Assinado de forma digital por
OSMAR TREVISAN
JUNIOR:28570394845
Dados: 2026.04.16 12:59:44 -03'00'

Prefeitura Municipal de Sacramento

ANEXO 1



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

CREA-MG

ART OBRA / SERVIÇO
Nº MG20264774388

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Minas Gerais

INICIAL

1. Responsável Técnico

FERNANDO JOSE RIBEIRO KACHAN

Título profissional: **ENGENHEIRO AGRÔNOMO**

RNP: **2605079775**

Registro: **295655MG**

2. Dados do Contrato

Contratante: **Prefeitura Municipal de Sacramento - MG**

PRAÇA MONSENHOR SAUL DO AMARAL

Complemento:

Bairro: **CENTRO**

Cidade: **SACRAMENTO**

UF: **MG**

CPF/CNPJ: **18.140.764/0001-48**

Nº: **512**

CEP: **38190000**

Contrato: **Não especificado**

Celebrado em: **03/03/2026**

Valor: **R\$ 10.200,00**

Tipo de contratante: **Pessoa Jurídica de Direito Público**

Ação Institucional: **Outros**

3. Dados da Obra/Serviço

PRAÇA MONSENHOR SAUL DO AMARAL

Nº: **512**

Complemento:

Bairro: **CENTRO**

Cidade: **SACRAMENTO**

UF: **MG**

CEP: **38190000**

Data de Início: **18/03/2026**

Previsão de término: **31/12/2026**

Coordenadas Geográficas: **0, 0**

Finalidade: **OUTROS**

Código: **Não Especificado**

Proprietário: **Prefeitura Municipal de Sacramento - MG**

CPF/CNPJ: **18.140.764/0001-48**

4. Atividade Técnica

14 - Elaboração

Quantidade

Unidade

66 - Laudo > AGRONOMIA, AGRÍCOLA, FLORESTAL, PESCA E AQUICULTURA > EDAFOLOGIA >
 #39.2.2 - DE CAPACIDADE DE USO DO SOLO

1,00

un

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

5. Observações

Elaboração de Laudo com vistas ao atendimento à Instrução Normativa RFB nº. 1877, de 14 de março de 2019 que disciplina a prestação de informações sobre Valor da Terra Nua (VTN) à Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil (RFB) para fins de arbitramento da base de cálculo do Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural (ITR) no município de Sacramento - SP exercício 2026.

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.

- Cláusula Compromissória: Qualquer conflito ou litígio originado do presente contrato, bem como sua interpretação ou execução, será resolvido por arbitragem, de acordo com a Lei no. 9.307, de 23 de setembro de 1996, por meio da Câmara de Mediação e Arbitragem - CMA vinculada ao Crea-MG, nos termos do respectivo regulamento de arbitragem que, expressamente, as partes declaram concordar

- 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/lgpd/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 de Minas Gerais

8. Assinaturas

Declaro serem verdadeiras as informações acima

NOVA GRANADA 18 de **MARÇO** de **2026**

Local

data

FERNANDO JOSE RIBEIRO KACHAN - CPF: 077.866.188-13

OSMAR TREVISAN
JUNIOR:28570394845

Assinado de forma digital por OSMAR
 TREVISAN JUNIOR:28570394845
 Dados: 2026.04.16 13:00:08 -03'00'

Prefeitura Municipal de Sacramento - MG - CNPJ: 18.140.764/0001-48

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <https://crea-mg.sitac.com.br/publico/>, com a chave: 18Zyx
 Impresso em: 18/03/2026 às 15:55:36 por: , ip: 177.87.253.45





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

CREA-MG

ART OBRA / SERVIÇO
Nº MG20264774388

Conselho Regional de Engenharia e Agronomia de Minas Gerais

INICIAL

9. Informações

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

10. Valor

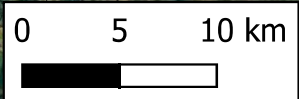
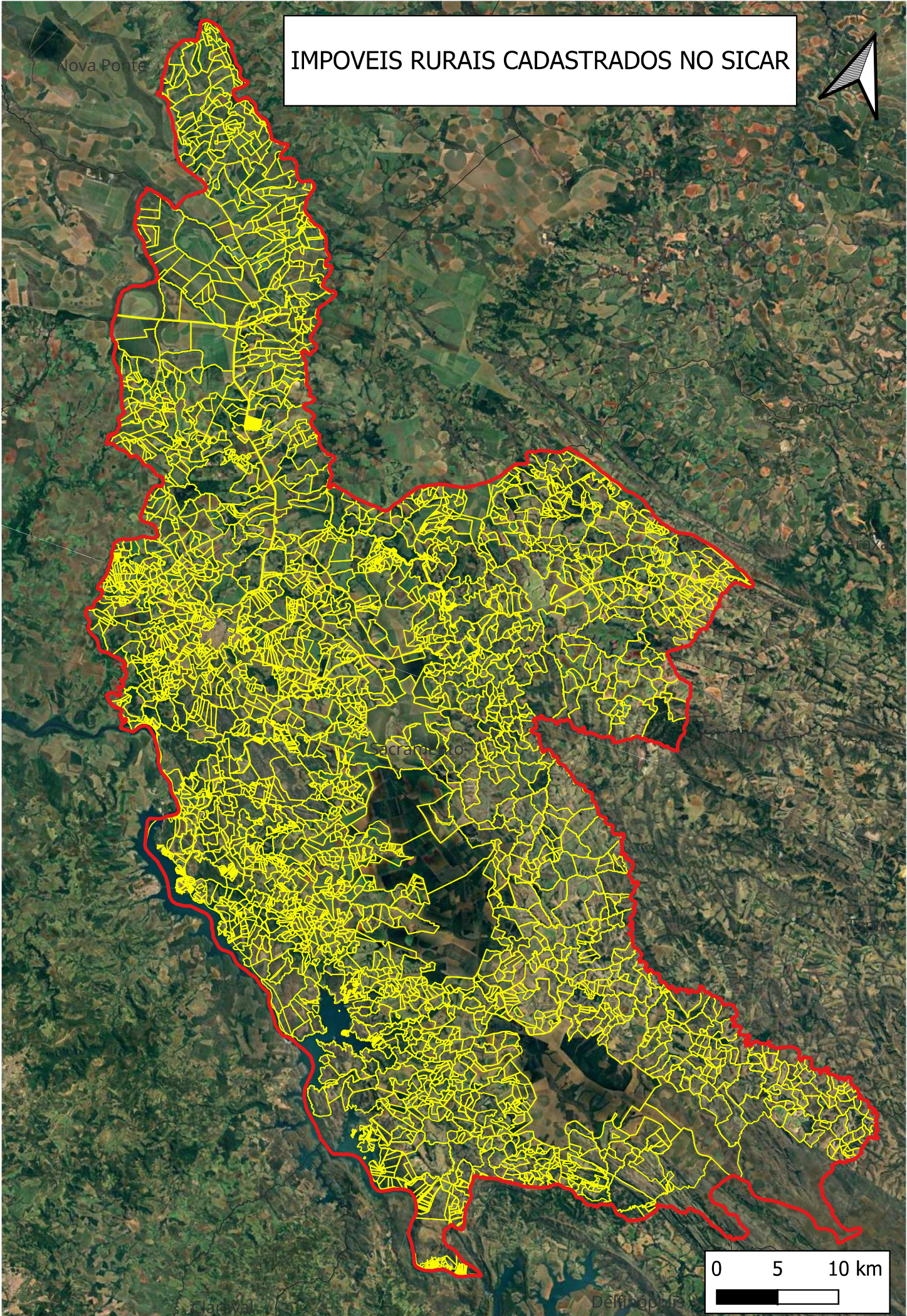
Valor da ART: **R\$ 108,39** Registrada em: **18/03/2026** Valor pago: **R\$ 108,39** Nosso Número: **8612207501**

A autenticidade desta ART pode ser verificada em: <https://crea-mg.sitac.com.br/publico/>, com a chave: 18Zyx
Impresso em: 18/03/2026 às 15:55:38 por: , ip: 177.87.253.45



ANEXO 2

IMPOVEIS RURAIS CADASTRADOS NO SICAR



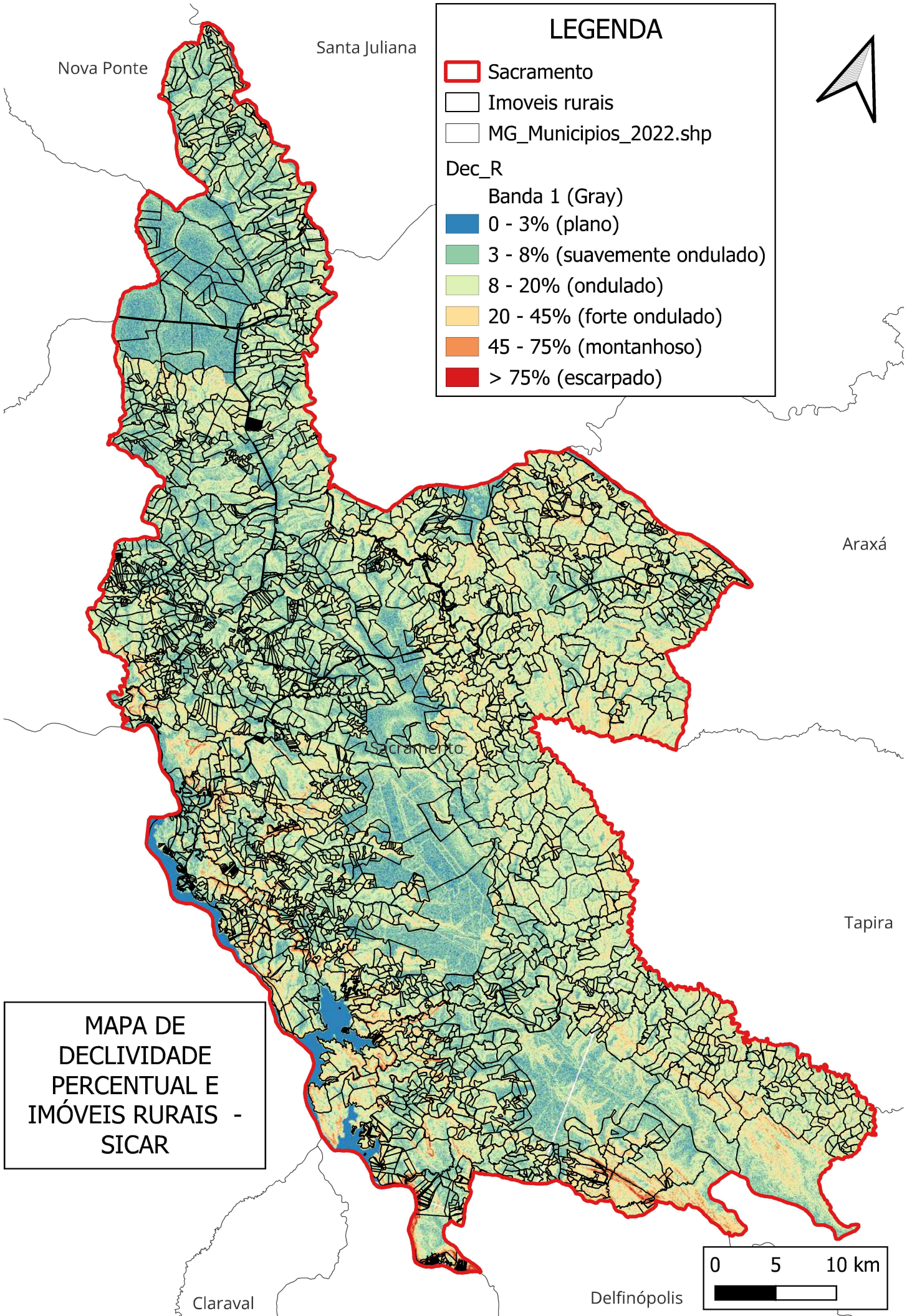
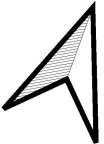
LEGENDA

- Sacramento
- Imóveis rurais
- MG_Municipios_2022.shp

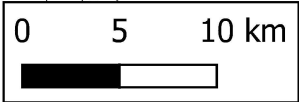
Dec_R

Banda 1 (Gray)

- 0 - 3% (plano)
- 3 - 8% (suavemente ondulado)
- 8 - 20% (ondulado)
- 20 - 45% (forte ondulado)
- 45 - 75% (montanhoso)
- > 75% (escarpado)



**MAPA DE
DECLIVIDADE
PERCENTUAL E
IMÓVEIS RURAIS -
SICAR**



ANEXO 3

ELEMENTO 3					R\$	5.514.977,65
BENFEITORIAS REPRODUTIVAS					R\$	-
	Área (ha)	\$ unitário	Estado		Valor	
Cana-de-açúcar		R\$ 14.429,61	2 ciclo	R\$	-	
Laranja		R\$ 40.000,00	9 anos	R\$	-	
Pastagens		R\$ 4.736,79	Regular	R\$	-	
Seringueira		R\$ 22.000,00	12 anos	R\$	-	
0		R\$ 0,00	0	R\$	-	
0		R\$ 0,00	0	R\$	-	
0		R\$ 0,00	0	R\$	-	
0		R\$ 0,00	0	R\$	-	
0		R\$ 0,00	0	R\$	-	
0		R\$ 0,00	0	R\$	-	
BENFEITORIAS NAO REPRODUTIVAS					R\$	5.514.977,65
	Dimensão	\$ unitário	Foc		Valor	
Casa	200	R\$ 2.201,73	0,6592	R\$	290.276,74	
Galpão	300	R\$ 1.071,83	0,6592	R\$	211.964,67	
Cobertura	400	R\$ 515,67	0,6592	R\$	135.972,96	
Barramentos		R\$ 533,86	0,6592	R\$	-	
Cercas (m linear)	15162	R\$ 17,81	0,6592	R\$	177.989,01	
Poço e caixa d'água	2	R\$ 40.000,00	0,6592	R\$	52.736,00	
Curral de Tábuas (m linear)		R\$ 443,81	0,6592	R\$	-	
Casa de empregado	200	R\$ 1.883,18	0,6592	R\$	248.278,27	
Energia Elétrica	5	R\$ 60.000,00	0,6592	R\$	197.760,00	
Terraplanagem		R\$ 10.000,00	1	R\$	-	
Pivô Central		R\$ 0,00	0,6592	R\$	4.200.000,00	
0		R\$ 0,00	0,6592	R\$	-	
0		R\$ 0,00	0,6592	R\$	-	
0		R\$ 0,00	0,6592	R\$	-	
0		R\$ 0,00	0,6592	R\$	-	
0		R\$ 0,00	0,6592	R\$	-	
Area total	760 hectares	760,0	NEGÓCIO	Situação	Data	km
R\$/ha	R\$ 203.947,37	Valor total	Oferta	Ótima	04/02/2026	

Fonte consultada		Telefone	Município/Bairro			
https://mg.olx.com.br/regiao-de-uberlandia-e-uberaba/terrenos/fazendo-com-pivos-minas-gerais-1475092293?lis=listing_1100		wellington jose Silva	Sacramento - MG			

Gleba 1		Gleba 2		Gleba 3		Gleba 4	
Classe	Área	Classe	Área	Classe	Área	Classe	Área
I	600	VI	160				

ELEMENTO 4					R\$	308.638,69
BENFEITORIAS REPRODUTIVAS					R\$	-
	Área (ha)	\$ unitário	Estado		Valor	
Cana-de-açúcar		R\$ 14.429,61	2 ciclo	R\$	-	
Laranja		R\$ 40.000,00	9 anos	R\$	-	
Pastagens		R\$ 4.736,79	Regular	R\$	-	
Seringueira		R\$ 22.000,00	12 anos	R\$	-	
0		R\$ 0,00	0	R\$	-	
0		R\$ 0,00	0	R\$	-	
0		R\$ 0,00	0	R\$	-	
0		R\$ 0,00	0	R\$	-	
0		R\$ 0,00	0	R\$	-	
0		R\$ 0,00	0	R\$	-	
0		R\$ 0,00	0	R\$	-	
BENFEITORIAS NAO REPRODUTIVAS					R\$	308.638,69
	Dimensão	\$ unitário	Foc		Valor	
Casa	130	R\$ 2.201,73	0,6592	R\$	188.679,88	
Galpão		R\$ 1.071,83	0,6592	R\$	-	
Cobertura		R\$ 515,67	0,6592	R\$	-	
Barramentos		R\$ 533,86	0,6592	R\$	-	
Cercas (m linear)	7621	R\$ 17,81	0,6592	R\$	89.461,67	
Poço e caixa d'água		R\$ 40.000,00	0,6592	R\$	-	
Curral de Tábuas (m linear)	100	R\$ 443,81	0,6592	R\$	29.255,75	
Casa de empregado	1	R\$ 1.883,18	0,6592	R\$	1.241,39	
Energia Elétrica		R\$ 60.000,00	0,6592	R\$	-	
Terraplanagem		R\$ 10.000,00	0,6592	R\$	-	
Pivô Central		R\$ 0,00	0,6592	R\$	-	
0		R\$ 0,00	0,6592	R\$	-	
0		R\$ 0,00	0,6592	R\$	-	
0		R\$ 0,00	0,6592	R\$	-	
0		R\$ 0,00	0,6592	R\$	-	
0		R\$ 0,00	0,6592	R\$	-	
Area total	192 hectares	192,0	NEGÓCIO	Situação	Data	km
R\$/ha	R\$ 39.062,50	Valor total	Oferta	Boa	15/01/2026	

Fonte consultada		Telefone	Município/Bairro			
https://mg.olx.com.br/regiao-de-uberlandia-e-uberaba/terrenos/fazenda-em-sacramento-mg-com-192-hectares-aceita-se-50-em-permuta-1469631422?lis=listing_1100		Fausto Barros Negócios Imobiliários - CRECISP 255826- F(19) 99654-9680	Sacramento - MG			

Gleba 1		Gleba 2		Gleba 3		Gleba 4	
Classe	Área	Classe	Área	Classe	Área	Classe	Área
IV	155	VI	37				

ELEMENTO 9					R\$	84.919,90	
BENFEITORIAS REPRODUTIVAS					R\$	-	
	Área (ha)	\$ unitário	Estado		Valor		
Cana-de-açúcar		R\$ 14.429,61	2 ciclo	R\$	-		
Laranja		R\$ 40.000,00	9 anos	R\$	-		
Pastagens		R\$ 4.736,79	Regular	R\$	-		
Seringueira		R\$ 22.000,00	12 anos	R\$	-		
0		R\$ 0,00	0	R\$	-		
0		R\$ 0,00	0	R\$	-		
0		R\$ 0,00	0	R\$	-		
0		R\$ 0,00	0	R\$	-		
0		R\$ 0,00	0	R\$	-		
0		R\$ 0,00	0	R\$	-		
BENFEITORIAS NAO REPRODUTIVAS					R\$	84.919,90	
	Dimensão	\$ unitário	Foc		Valor		
Casa		R\$ 2.201,73	0,6592	R\$	-		
Galpão		R\$ 1.071,83	0,6592	R\$	-		
Cobertura		R\$ 515,67	0,6592	R\$	-		
Barramentos		R\$ 533,86	0,6592	R\$	-		
Cercas (m linear)	7234	R\$ 17,81	0,6592	R\$	84.919,90		
Poço e caixa d'água		R\$ 40.000,00	0,6592	R\$	-		
Curral de Tábuas (m linear)		R\$ 443,81	0,6592	R\$	-		
Casa de empregado		R\$ 1.883,18	0,6592	R\$	-		
Energia Elétrica		R\$ 60.000,00	0,6592	R\$	-		
Terraplanagem		R\$ 10.000,00	0,6592	R\$	-		
Pivô Central		R\$ -	0,6592	R\$	-		
0		R\$ -	0,6592	R\$	-		
0		R\$ -	0,6592	R\$	-		
0		R\$ -	0,6592	R\$	-		
0		R\$ -	0,6592	R\$	-		
0		R\$ -	0,6592	R\$	-		
Área total	173 hectares	173,0	NEGÓCIO	Situação	Data	Data	
R\$/ha	R\$ 98.265,90	Valor total	17.000.000,00	Oferta	Ótima	09/03/2026	
Fonte consultada		Telefone	Município/Bairro				
https://novoespacoep.com.br/imovel/1894/VENDA/fa-zenda-zona-rural-sacramento/		Nova Espaço Empreendimentos (31) 97514-5756	Sacramento - MG 1.200 metros de Altitude, ideal para Alho 🍷 cebola 🍷 batata 🍷 cenoura 🍷 abacate 🍷 laranja 🍷 café 🍷 cereais 🍷 e mais... Plantada 128 hectares total				
Gleba 1		Gleba 2		Gleba 3		Gleba 4	
Classe	Área	Classe	Área	Classe	Área	Classe	Área
I	128			VI	45		

ELEMENTO 10					R\$	367.583,71	
BENFEITORIAS REPRODUTIVAS					R\$	-	
	Área (ha)	\$ unitário	Estado		Valor		
Cana-de-açúcar		R\$ 14.429,61	2 ciclo	R\$	-		
Laranja		R\$ 50.000,00	9 anos	R\$	-		
Pastagens		R\$ 4.736,79	Regular	R\$	-		
Seringueira		R\$ 22.000,00	12 anos	R\$	-		
		R\$ 0,00	0	R\$	-		
		R\$ 0,00	0	R\$	-		
		R\$ 0,00	0	R\$	-		
		R\$ 0,00	0	R\$	-		
		R\$ 0,00	0	R\$	-		
		R\$ 0,00	0	R\$	-		
		R\$ 0,00	0	R\$	-		
BENFEITORIAS NAO REPRODUTIVAS					R\$	367.583,71	
	Dimensão	\$ unitário	Foc		Valor		
Casa		R\$ 2.201,73	0,6592	R\$	-		
Galpão	250	R\$ 1.071,83	0,6592	R\$	176.637,22		
Cobertura		R\$ 515,67	0,6592	R\$	-		
Barramentos		R\$ 533,86	0,6592	R\$	-		
Cercas (m linear)	10651	R\$ 17,81	0,6592	R\$	125.026,49		
Poço e caixa d'água	1	R\$ 40.000,00	0,6592	R\$	26.368,00		
Curral de Tábuas (m linear)		R\$ 443,81	0,6592	R\$	-		
Casa de empregado		R\$ 1.883,18	0,6592	R\$	-		
Energia Elétrica	1	R\$ 60.000,00	0,6592	R\$	39.552,00		
Terraplanagem		R\$ 10.000,00	0,6592	R\$	-		
Pivô Central		R\$ -	0,6592	R\$	-		
0		R\$ -	0,6592	R\$	-		
0		R\$ -	0,6592	R\$	-		
0		R\$ -	0,6592	R\$	-		
0		R\$ -	0,6592	R\$	-		
0		R\$ -	0,6592	R\$	-		
Área total	375,00 hectares	375,0	NEGÓCIO	Situação	Data	km	
R\$/ha	R\$ 69.333,33	Valor total	R\$ 26.000.000,00	Oferta	Boa	09/03/2026	
Fonte consultada		Telefone	Município/Bairro				
https://novoespacoep.com.br/imovel/1982/VENDA/fa-zenda-zona-rural-sacramento/		Nova Espaço Empreendimentos (31) 97514-5756	Sacramento - MG				
Gleba 1		Gleba 2		Gleba 3		Gleba 4	
Classe	Área	Classe	Área	Classe	Área	Classe	Área
II	150,00	III	150,00	VI	75,00		

ELEMENTO 17				R\$	728.965,72		
BENFEITORIAS REPRODUTIVAS				R\$	-		
	Área (ha)	\$ unitário	Estado	Valor			
Cana-de-açúcar		R\$ 14.429,61	2 ciclo	R\$	-		
Laranja		R\$ 40.000,00	9 anos	R\$	-		
Pastagens		R\$ 4.736,79	Regular	R\$	-		
Seringueira		R\$ 22.000,00	12 anos	R\$	-		
0		R\$ 0,00	0	R\$	-		
0		R\$ 0,00	0	R\$	-		
0		R\$ 0,00	0	R\$	-		
0		R\$ 0,00	0	R\$	-		
0		R\$ 0,00	0	R\$	-		
0		R\$ 0,00	0	R\$	-		
BENFEITORIAS NÃO REPRODUTIVAS				R\$	728.965,72		
	Dimensão	\$ unitário	Foc	Valor			
Casa	200	R\$ 2.201,73	0,6592	R\$	290.276,74		
Galpão	100	R\$ 1.071,83	0,6592	R\$	70.654,89		
Cobertura		R\$ 515,67	0,6592	R\$	-		
Barramentos		R\$ 533,86	0,6592	R\$	-		
Cercas (m linear)	15161	R\$ 17,81	0,6592	R\$	177.974,96		
Poço e caixa d'água	1	R\$ 40.000,00	0,6592	R\$	26.368,00		
Curral de Tábuas (m linear)		R\$ 443,81	0,6592	R\$	-		
Casa de empregado	100	R\$ 1.883,18	0,6592	R\$	124.139,13		
Energia Elétrica	1	R\$ 60.000,00	0,6592	R\$	39.552,00		
Terraplanagem		R\$ 10.000,00	0,6592	R\$	-		
Pivô Central		R\$ -	0,6592	R\$	-		
0		R\$ -	0,6592	R\$	-		
0		R\$ -	0,6592	R\$	-		
0		R\$ -	0,6592	R\$	-		
0		R\$ -	0,6592	R\$	-		
0		R\$ -	0,6592	R\$	-		
0		R\$ -	0,6592	R\$	-		
Área total	759,88 hectares	759,9	NEGÓCIO	Situação	Data		
R\$/ha	R\$ 118.439,75	Valor total	90.000.000,00	Oferta	Muito Boa		
Fonte consultada		Telefone	Município/Bairro				
		Alvanir Mateus - Sacramento	Terras altas e plainas				
Gleba 1		Gleba 2		Gleba 3		Gleba 4	
Classe	Área	Classe	Área	Classe	Área	Classe	Área
II	683,892	VI	75,988				



PREFEITURA MUNICIPAL DE SACRAMENTO - MG

DECRETO N.º 127, DE 20 DE MARÇO DE 2026

PUBLICADO NO DOEMS
DATA DA PUBLICAÇÃO 27/03/2026

Osvaldo Redrigues
ASSINATURA

DISPÕE SOBRE VALOR DE TERRA NUA PARA
FINS DE RECOLHIMENTO DE ITR REFERENTE
AO EXERCÍCIO FINANCEIRO DE 2026

Osmar Trevisan Júnior, Prefeito Municipal de Sacramento, Estado de Minas Gerais, no uso de suas atribuições que lhe são conferidas por Lei e,

CONSIDERANDO o levantamento técnico de avaliação do valor da terra nua em 2026 elaborado pela Empresa Agro Perito, assinado pelo Engenheiro Agrônomo: Fernando José Ribeiro Kachan,

DECRETA:

Art. 1º Fica estipulado o valor da terra nua para o exercício financeiro de 2026, em R\$/hectare:

ANO 2026	Lavoura Aptidão Boa	Lavoura Aptidão Regular	Lavoura Aptidão Restrita	Pastagem Plantada	Silvicultura ou Pastagem	Preservação de Fauna e Flora
2026	R\$ 47.836,06	R\$ 41.002,34	R\$ 34.168,61	R\$ 27.334,89	R\$ 20.501,17	R\$ 8.200,47

Art. 2º Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação, revogadas as disposições em contrário.

Prefeitura Municipal de Sacramento, Estado de Minas Gerais, em 20 de março de 2026.


Osmar Trevisan Júnior
Prefeito

Visto:
S. M. Assuntos Jurídicos

S. M. Fazenda e Administração