

Anexo 2-Pauta de Mercado do município de **Nova Bandeirantes-GO**, por tipos de Solo/Aptidão do Imóvel Rural (ano base: 2019)

Região/Solo	Localizações das Regiões / Fazendas:	Valor da Terra Nua (VTN)		
		2,42ha Valor / alqueire	Valor / hectare	Valor Equivalente
1ª Categoria Lavoura de Boa Aptidão	Região do 35 e Monte Verde. Porção central do município. Margem esquerda do Igarapé São Romão e margem direita do Rio Tarumã.	Titulada c/ registro em Cartório de Imóveis		
		R\$ 4.147,59	R\$ 1.713,88	100%
		Litígio dominial ou não matriculada		
		R\$ 2.903,32	R\$ 1.199,72	70,00%
2ª Categoria Lavoura de Regular Aptidão	Quatro Marcos e São Miguel. Margem esquerda da rodovia planejada MT-206 até a divisa com a região do 35.	Titulada c/ registro em Cartório de Imóveis		
		R\$ 3.509,70	R\$ 1.450,29	84,62%
		Litígio dominial ou não matriculada		
		R\$ 2.281,30	R\$ 942,68	55,00%
3ª Categoria Lavoura de Regular Aptidão Pecuária Extensiva de Alto Suporte	Procomp. Margem direita da rodovia planejada MT-206 até a divisa com o Parque Nacional do Juruena.	Titulada c/ registro em Cartório de Imóveis		
		R\$ 3.190,31	R\$ 1.318,31	76,92%
		Litígio dominial ou não matriculada		
		R\$ 1.914,20	R\$ 790,99	46,15%
4ª Categoria Pecuária Extensiva de Baixo Suporte	Mata da Chuva, Vale Verde, Japuranã, São Leopoldo, Santa Tereza e Jaú. Porção Sudoeste do município.	Titulada c/ registro em Cartório de Imóveis		
		R\$ 2.871,38	R\$ 1.186,52	69,23%
		Litígio dominial ou não matriculada		
		R\$ 1.579,17	R\$ 652,54	38,08%
5ª Categoria Cascalho/Rochas e Pecuária de Baixo Suporte	Paredão do Paraíso e Escondidinho. Porção sul e sudeste do município.	Titulada c/ registro em Cartório de Imóveis		
		R\$ 1.595,17	R\$ 659,16	38,46%
		Litígio dominial ou não matriculada		
		R\$ 727,58	R\$ 329,58	19,23%
6ª Categoria Parque Nacional Juruena	Extremo norte no encontro rio São João da Barra com rio Juruena.	R\$ 548,73	R\$ 226,74	13,23%

Conceitos:

1° - Agrícola de Boa Aptidão/Produtividade de Grãos: Relevo plano ou suave ondulado. Solos com média fertilidade natural e resquícios de vegetação com madeiras nobres. Algumas já foram plantadas com grãos e/ou práticas agrícolas; caso implantada logística modal de transporte e beneficiamento/armazenagem, apresenta alto potencial para conversão das áreas com pastagens, para lavoura.

2° - Agrícola de Regular Aptidão/Produtividade de Grãos: Relevo plano ou suave ondulado, contudo com índice de epi-pedregosidade e afloramentos rochosos. Solos com baixa fertilidade natural e resquícios de vegetação com madeiras mistas. Algumas já foram plantadas com grãos e/ou práticas agrícolas; caso implantada logística modal de transporte e beneficiamento/armazenagem, apresenta médio potencial para conversão das áreas para lavoura.

3° - Pastagem formada de Alto Suporte: Relevo acidentado (ou não). Formada de pastagem a qual suporta **acima** de 08 bovinos adultos por alqueire paulista (2,42ha), por se tratar de melhores solos com aptidão para pastagem. Formada por pastagens de **Alto** rendimento alimentar em solos não degradados.

4° - Pastagem formada de Médio Suporte: Relevo acidentado (ou não). Formada de pastagem a qual suporta **entre** 04 a 08 bovinos adultos por alqueire paulista (2,42ha), por se tratar de solos siltosos com pastagens antigas de **médio** rendimento alimentar em solos não degradados.

5° - Pastagem formada de Baixo Suporte: Relevo acidentado (ou não). Formada de pastagem a qual suporta **inferior** a 04 bovinos adultos por alqueire paulista (2,42ha), por se tratar de solos franco-arenosos com pastagens degradadas de **baixo** rendimento alimentar em solos degradados e cupins.

Às regiões as quais predominarem Uso do Solo divergente ao padrão das Categorias das **06** Regiões, aplicar-se-ão os respectivos percentuais valorativos/depreciativos, sobre o Valor da Terra Nua (VTN) da tabela apresentada acima:

- Uso com **Lavouras**, acrescer até **27,13%** sobre VTN;
- Áreas **não** mecanizáveis, desconto de até **32,46%** sobre VTN; e
- Área **não** mecanizável (pedregosa/acidentada) c/ impedimentos à formação de Pastagens, desconto de até **40,12%** sobre VTN.

Benfeitorias valoradas por Valor de Mercado - com assessoramento de Engenheiro de Avaliações – agregam até **52,92%** sobre VTN. Compreendem as Não Reprodutivas-ÑRep (Construções, Estradas, Cercas, Represas, Currais, Energia, Irrigação, Armazenamento e Terraceamento) - cuja valorização é de **11,418%** sobre VTN - e Reprodutivas de Produção-Rep (Pastagens, Culturas Anuais/Perenes e Silvicultura), cuja valorização é de **41,502%** sobre VTN. Em não se apurado por Engenheiro de Avaliações – via Resolução/CONFEA/nº 345 (27/07/90) – arbitra-se valor de **23,577%** sobre VTI (ÑRep = 5,087% + Rep = 18,490%).

Pauta de mercado indicativa para Latifúndios (Módulo Rural-MR de 30ha). Às demais propriedades – cujo Módulo Fiscal (MF) de 100ha - aplicar:

Minifúndio	< 01 MR = < 30ha	Acrescer 28,53% sobre VTN
Pequena Propriedade	até 04 MF = 30 a 400ha	Acrescer 18,27% sobre VTN
Média Propriedade	04 a 15 MF = 400 a 1.500ha	Acrescer 10,3% sobre VTN
Grande Propriedade	> 15 MF = > 1.500ha	VTN inalterado