



MINISTERIO DO DESENVOLVIMENTO AGRÁRIO E AGRICULTURA FAMILIAR
SECRETARIA DE GOVERNANÇA FUNDIÁRIA, DESENVOLVIMENTO
TERRITORIAL E SOCIOAMBIENTAL
DEPARTAMENTO DE GOVERNANÇA FUNDIÁRIA

Serviço Obter Crédito Fundiário

Melhorias Implementadas na Versão 7

Parte 1 – Melhorias Diversas

Parte 2 – Laudo de Avaliação de Imóvel Rural

MINISTERIO DO DESENVOLVIMENTO AGRÁRIO E AGRICULTURA FAMILIAR

Luiz Paulo Teixeira
Ministro

SECRETARIA DE GOVERNANÇA FUNDIÁRIA, DESENV. TERRITORIAL E SOCIOAMBIENTAL

Moisés Savian
Secretário

DEPARTAMENTO DE GOVERNANÇA FUNDIÁRIA

Shirley Anny Abreu do Nascimento
Diretora

Herbet Rodrigues Pereira
Coordenador Geral de Crédito Fundiário

Antônio Oliveira Santos
Coordenador de Operações do Crédito Fundiário

ELABORAÇÃO

Júlio Gonçalves da Costa
Engenheiro Agrônomo - MDA

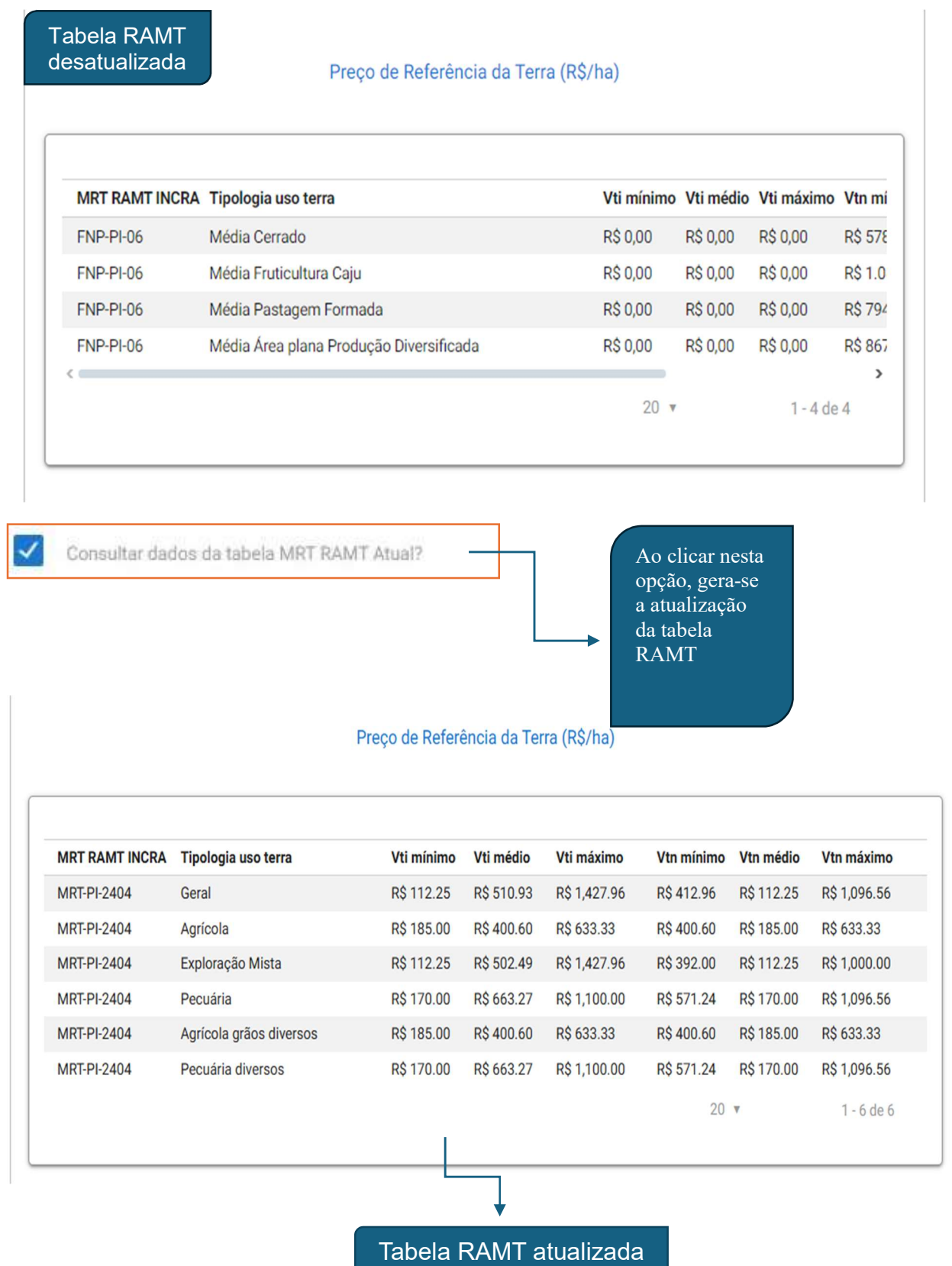
Marcelo de Souza Alexandrino
Consultor PCTBRA IICA – MDA

Controle de Versões		
Versão	Data	Revisor
V 1	12/06/2024	Júlio Gonçalves da Costa Marcelo de Souza Alexandrino

Parte 1 – Melhorias Diversas

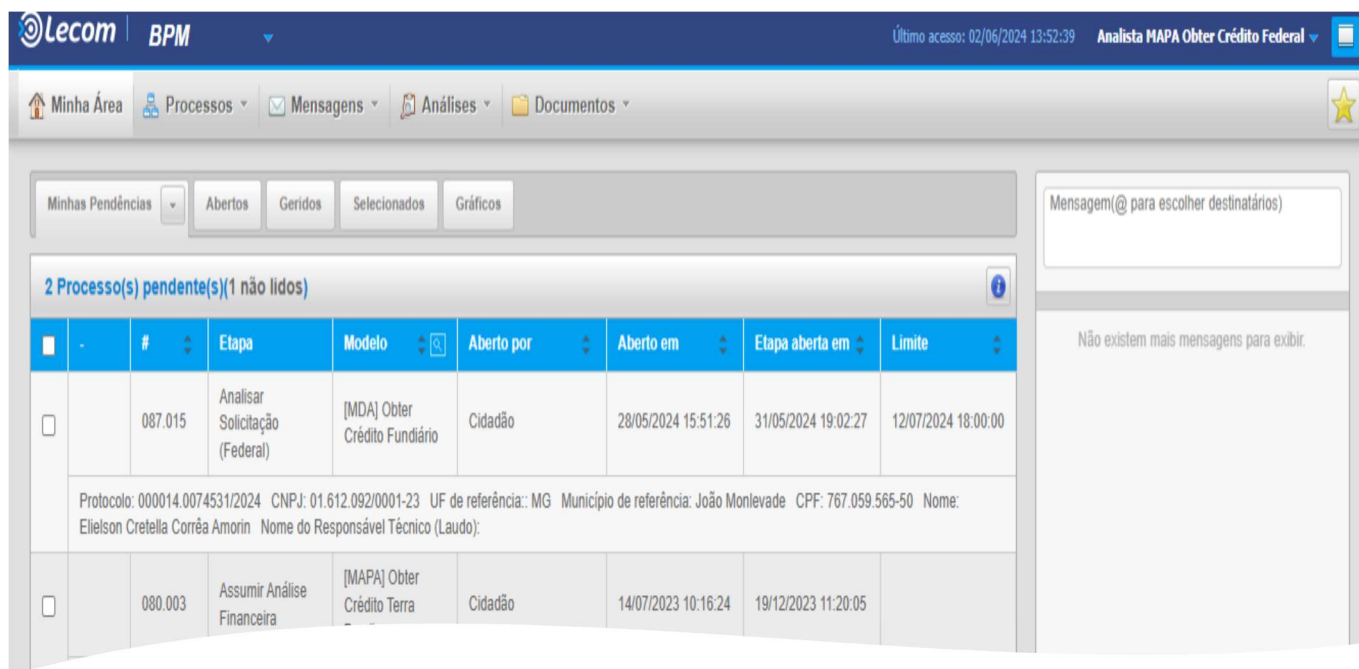
1.1 - Atualização da tabela RAMT

Os projetos inseridos no serviço antes da última atualização da tabela RAMT (Relatório de Análise de Mercados de Terras) terão o valor da terra atualizado após o analista clicar na caixa “Consultar dados da tabela MRT Atual?”. Este procedimento fará com que o serviço recupere os valores atualizados do referido município, conforme ilustrado na figura abaixo:



1.2 - Retorno dos Processos Enviados para Ajustes

Anteriormente, os processos enviados pelos analistas para ajustes não retornavam ao mesmo analista, após serem ajustados. Com a nova atualização, esses processos retornarão automaticamente para a caixa de entrada do analista que solicitou os ajustes, garantindo um acompanhamento mais preciso, organizado.



The screenshot displays the Lecom BPM user interface. At the top, the header includes the Lecom logo, the acronym 'BPM', and the user's name 'Analista MAPA Obter Crédito Federal'. The main navigation bar contains icons for 'Minha Área', 'Processos', 'Mensagens', 'Análises', and 'Documentos'. Below this, there are tabs for 'Minhas Pendências', 'Abertos', 'Geridos', 'Selecionados', and 'Gráficos'. The central area shows a list of pending processes under the heading '2 Processo(s) pendente(s) (1 não lidos)'. The table lists two processes with their respective details.

	#	Etapa	Modelo	Aberto por	Aberto em	Etapa aberta em	Limite
<input type="checkbox"/>	087.015	Analisar Solicitação (Federal)	[MDA] Obter Crédito Fundiário	Cidadão	28/05/2024 15:51:26	31/05/2024 19:02:27	12/07/2024 18:00:00
Protocolo: 000014.0074531/2024 CNPJ: 01.612.092/0001-23 UF de referência: MG Município de referência: João Monlevade CPF: 767.059.565-50 Nome: Eielson Cretella Corrêa Amorim Nome do Responsável Técnico (Laud):							
<input type="checkbox"/>	080.003	Assumir Análise Financeira	[MAPA] Obter Crédito Terra	Cidadão	14/07/2023 10:16:24	19/12/2023 11:20:05	

On the right side of the interface, there is a message box with the text 'Mensagem(@ para escolher destinatários)' and a status message 'Não existem mais mensagens para exibir.'

1.3 - Novo campo de e-mail na etapa 1

Foi criado um novo campo de e-mail na primeira etapa de preenchimento do projeto, com o objetivo de garantir que, as Organizações Representativas recebam cópias dos e-mails sobre os ajustes necessários do projeto e o encaminhamento do processo a cada tramitação, facilitando a comunicação e o acompanhamento por parte das mesmas.

O preenchimento deste campo **NÃO** é obrigatório.

The screenshot shows the gov.br portal interface. At the top left is the gov.br logo and the text 'Portal da Sociedade'. On the right, there are navigation links: 'Minhas solicitações', 'Meus compromissos', 'Meu cadastro', and 'Dúvidas? Clique Aqui'. A user profile icon with the letter 'T' and the text 'Olá. Teste nome social' is also visible. Below the navigation is a search bar with the placeholder text 'O que você procura'. The main form area contains several fields: 'BAIRRO/TESTE' with the value '98797-979', 'UF*' with a dropdown menu showing 'AC', and 'Município*' with a dropdown menu showing 'Acrelândia'. Under the 'Contato' section, there are three phone number fields: 'Telefone fixo*' with '(25) 4234-52345', 'Telefone comercial' with '(23) 4523-45234', and 'Celular*' with '(23) 45234-52345'. Below these is an 'E-mail*' field containing 'alexandrino.ti@gmail.com'. A blue checkmark icon and the text 'E-mail do sindicato vinculado!' are present. At the bottom of the form is a field for 'E-mail do Sindicato / Entidade' containing 'malexandrino@gmail.com'. At the bottom right of the form are two buttons: a red 'CANCELAR SOLICITAÇÃO' button with a refresh icon, and a blue 'PROSSEGUIR PARA O PASSO 2 DE 9' button with a checkmark icon.

Campo criado para inserção do e-mail da entidade representativa, caso o proponente seja associado.

1.4 - Campo para anexar o Laudo de Vistoria da UTE

Foi criado um campo específico para o anexo do Laudo de Vistoria realizado pela equipe técnica no Estado (UTE). Este laudo entra no serviço como uma peça de análise e pode ser baixado por todos os envolvidos no processo. Embora o preenchimento deste campo não seja obrigatório, ele facilita o acesso e a revisão das informações pela equipe.

The screenshot shows a web application interface with the following elements:

- Browser tabs: "01 - Guia de Navegação - [MDA]", "Portal da Sociedade - Minhas sc...", "Lecom BPM".
- URL: https://mpdg-hom-orgaoa.lecom.com.br/bpm/carrega_etapa?acao=carrega&CodProcesso=86724&CodEtapa=7&CodCiclo=2&CodForm=267&CodVersao=7
- Responsável Técnico: JOAO DA SILVA
- CREA Nº: 333333333333333333333333 D
- Checkbox: Confirmando o preenchimento dos campos do laudo de avaliação e afirmo a veracidade das informações prestadas.
- Extrato do Laudo de Avaliação: Laudo_Avallacao_86724.pdf
- Número do Laudo Gerado: 86724
- Problemas Ambientais (Modalidade Completo)
- Anexos Complementares sobre o Laudo de Avaliação
- Análise de Mérito - Estadual**
 - Necessário anexar laudo de vistoria?
 - Laudo de Vistoria * (highlighted with a red box)
 - Análise * (dropdown menu with "Selecione")
- Histórico de Comunicação - Estadual x Federal
- Footer: Lecom BPM - Versão 5.30 - 1.38 | Uso autorizado para FPDG (Versão Administrativa) | Lecom

Campo criado para inserção do laudo de vistoria.

1.5 – Retorno da aba Valores Projetados

Retorna a aba
“Valores Projetados”
na fase de análise dos
processos.

Valores Projetados

Confira os valores projetados e os limites de crédito antes de prosseguir para os próximos passos.

Para alteração dos valores projetados deve ser alterado o valor nos títulos de cada item do financiamento, lembrando que SAT - Subprojeto de Aquisição de Terras é o valor negociado do imóvel, as Despesas Acessórias é o somatório dos custos previstos de impostos (ITBI), serviços de medição e custos do cartório, ATER é o somatório da elaboração e da orientação técnica, e o SIB - Subprojeto de investimento básico é o valor do SIB Projetado.

	Valor
SAT - SUBPROJETO DE AQUISIÇÃO DA TERRA (PROJETADO)	121.510,28
SOMATÓRIO DAS DESPESAS ACESSÓRIAS PROJETADAS	8.521,68
ATER - ASSISTÊNCIA TÉCNICA E EXTENSÃO RURAL	10.000,00
SIB - SUBPROJETO DE INVESTIMENTO BÁSICO PROJETADO	18.326,57
TOTAL	158.358,53



Parte 2 – Laudo de Avaliação de Imóvel Rural

Manual do Laudo de Avaliação de Imóvel Rural


Modalidades Simples e Completo

NBR 14653 -1 e 3 da ABNT

Específico para o Programa Nacional do Crédito Fundiário – MDA

(Manual Versão 1.0)

Junho – 2024



Este manual tem como objetivo fornecer instruções de preenchimento do Laudo de Avaliação de Imóveis Rurais, inovação inserida na Versão 7 do Serviço Digital Obter Crédito do Programa Nacional de Crédito Fundiário, que compreende informações sobre dados de registro (s) e cadastro (s) do Imóvel(s), responsável técnico e vendedor(s), uso, pesquisa de mercado, ativos e passivos ambientais e preço de mercado do imóvel.

1 Orientações Gerais

- O preenchimento das Etapas 1 a 6 da Solicitação permanece o mesmo da Versão 6 do Serviço Obter Crédito.

Obter Crédito Fundiário

ETAPA 1 de 9: Informar Dados.

ETAPA 2 de 9: Preencher Dados da Solicitação

ETAPA 3 de 9: Incluir Documentos do Beneficiário (PDFs)

ETAPA 4 de 9: Incluir Documentos do Financiamento e ATER (PDFs)

ETAPA 5 de 9: Incluir Documentos do Vendedor (PDFs)

ETAPA 6 de 9: Incluir Documentos do Imóvel

- Os procedimentos para o preenchimento dos campos e tabelas continuam os mesmos da versão anterior (V 6).

- A unidade de medida a ser considerada, nos itens relativos a área, deverá ser sempre o "hectare", com quatro casas decimais após a virgula.

Ex.: 00,0000

2 Elaborar ou inserir o Laudo de Avaliação

Na Versão 7.0 do Serviço Obter Crédito, no final da Etapa 6 de 9 da Solicitação, deverá ser informado se o imóvel já possui Laudo de Avaliação, marcando as Opções **Sim** ou **Não**, conforme o caso.

A captura de tela mostra a interface de usuário para a etapa de avaliação de imóveis. No topo, há um cabeçalho azul com o texto "Obter Crédito Fundiário". Abaixo dele, há um subtítulo "Laudo de Avaliação" e uma pergunta: "Imóvel já possui Laudo de Avaliação Cadastrado? *". Há duas opções de resposta: "Não" (selecionada com um botão azul) e "Sim" (com um botão cinza). Na base da interface, há dois botões: um vermelho "RETORNAR PARA O PASSO 5 DE 9" com um ícone de seta curva para trás, e um azul "PROSSEGUIR PARA O PASSO 7 DE 9" com um ícone de seta curva para frente.

Marcando-se a opção “Não”, O laudo de avaliação deverá ser elaborado no Serviço Obter Crédito, e para isto, a solicitação irá prosseguir para a **ETAPA 7 de 9: Informar Dados Avaliação Imóvel** após clicar no botão correspondente, e depois, cumprir as etapas 8 e 9 para finalizar a elaboração do laudo de avaliação.

Obter Crédito Fundiário

ETAPA 7 de 9: Informar Dados Avaliação Imóvel

Marcando-se a opção “Sim”, realize o UPLOAD do arquivo do laudo de avaliação elaborado para o mesmo imóvel dentro do Serviço Obter Crédito (em outro processo de solicitação), e para isto, o faça previamente o Download do Laudo da outra proposta, sempre que o imóvel avaliado seja objeto em mais de uma solicitação, informe o número do laudo constante no nome do arquivo (ex. Laudo_Avaliação_123456.pdf) e anexe no campo **Laudo de Avaliação Anterior**. No exemplo acima, o número 123456 corresponde ao número do processo no qual o laudo foi elaborado no Serviço Obter Crédito.

Os anexos do laudo de avaliação devem ser inseridos no campo **Anexos Complementares ao Laudo de Avaliação do Imóvel**. Realize um único UPLOAD utilizando um arquivo compactado (.rar, ou .zip) contendo todos os anexos complementares do laudo.

Laudo de Avaliação

Imóvel já possui Laudo de Avaliação Cadastrado? *

- Não
 Sim

Número do Laudo *

14.0074617

Laudo de Avaliação Anterior *

6 11 Extrato Laudo 14.0074617.pdf



i Anexos Complementares ao Laudo de Avaliação do Imóvel

Orientação: Realize o UPLOAD de um arquivo compactado (.rar, ou .zip) com os anexos complementares ao laudo.

Para compactar uma série de documentos em um único arquivo zip, você pode usar ferramentas como WinRAR, 7-Zip, ou o próprio utilitário de compressão nativo do sistema operacional, como o Explorador de Arquivos no Windows ou o Utilitário de Arquivos no macOS.

Anexos complementares ao Laudo de Avaliação

6 11 Extrato Laudo 14.0074617.pdf



RETORNAR PARA O PASSO 5 DE 9 ↶

PROSSEGUIR PARA ETAPA DE RESUMO ✓

Prosseguindo para a Etapa Resumo da Solicitação, ocorre a exibição dos dados da solicitação para conferência final, havendo as opções de **RETORNAR PARA O PASSO ANTERIOR** ou **ENVIAR SOLICITAÇÃO**.

Obter Crédito Fundiário

ETAPA: Resumo da Solicitação

.....dados da solicitação.....

Número do Laudo

14.0074617

Laudo de Avaliação Anterior



6 11 Extrato Laudo 14.0074617.pdf

Anexos complementares ao Laudo de Avaliação



6 11 Anexos Laudo 14.0074617.zip

RETORNAR PARA O PASSO ANTERIOR ↶

ENVIAR SOLICITAÇÃO ✓

3 Laudo de Avaliação de Imóvel Rural

Na Versão 7 do Serviço Obter Crédito do PNCB, o preenchimento do Laudo foi inserido a partir do item de **Anexos do Imóvel**, referente às certidões e demais documentos relativos ao imóvel.

Os itens do Laudo constam nas imagens abaixo. O acesso aos campos de preenchimento é feito clicando na seta para baixo no lado direito da aba correspondente.



- Anexos do Imóvel
- Laudo de Avaliação
- Responsável Técnico
- Identificação do Imóvel Rural
- Características da Região de Influência do Imóvel
- Sistemas Produtivos que ocorrem na Região de Influência e no Imóvel
- Características Gerais do Imóvel Rural e seus componentes
- Descrição das Terras do imóvel
- Pesquisa de Mercado
- Tratamento Estatístico (homogeneização e saneamento da pesquisa)
- Resumo da Avaliação
- Problemas Ambientais (Modalidade Completo)
- Anexos Complementares sobre o Laudo de Avaliação
- Análise de Mérito - Estadual

Identificação do Imóvel Rural

Denominação do Imóvel *

Fazenda Timbó

Área Total(ha) *

55,0000

Código SNCR *

234.523.452.345-2

ⓘ Para os cálculos de 'Número de Módulos Fiscais' e 'Classificação Dimensão' e necessário o preenchimento dos campos: **Modulo Fiscal do Município e Fração Mínima de Parcelamento(ha)**.

Essas informações podem ser obtidas de maneira fácil e atualizadas através da consulta do índice básicos, já disponível pelo INCRA, utilizando o UF e Município desejado.

Para Consultar Índices Básicos clique no link a seguir: [Consultar Índices Básicos](#)

Módulo Fiscal (ha) *

40

Fração Mínima de Parcelamento (ha) *

4

Nº de Módulos Fiscais *

11,375

Código SIGEF *

111111111111111111

Área da negociação (ha) *

10,0000

Código CAR *

2345234523452345

Classificação dimensão *

- Minifúndio
 Pequena Propriedade
 Média Propriedade
 Grande Propriedade

Código ITR *

33333333333333

Matricula *

234523452345

Livro *

333333333333333333

Registro *

333333333333333333

Classificação dimensão *

- Minifúndio
 Pequena Propriedade
 Média Propriedade
 Grande Propriedade

Código ITR *

11111111111111

Matricula *

66666

Livro *

2

Registro *

1234

Município do Cartório de Registro de Imóvel *

Barra de São Miguel

Código Nac. Serventia *

77.777-7

Nos Quadros a seguir, marque a resposta Sim ou Não nas informações sobre o Imóvel e em caso afirmativo, responda de forma sucinta no campo "Qual?".

Existe hipoteca ou penhora sobre o imóvel? *

- Sim
 Não

Qual?

Confrontante com Terra Indígena? *

- Sim
 Não

Qual?

Confrontante com Território Remanescente dos Quilombos? *

- Sim
 Não

Qual?

Confronta com Unidade de Conservação (UC)? *

- Sim
 Não

Qual?

Está dentro da Área de Amortecimento de UC? *

- Sim
 Não

Qual?

Está dentro de Perímetro de Projetos de Barragens? *

- Sim
 Não

Qual?

Está dentro de área de mineração com Direito de Lavras? *

- Sim
 Não

Qual?

Além dos casos acima, existe algum outro projeto previsto que afete a exploração do imóvel? (ou parte)? *

- Sim
 Não

Qual?

O(s) Proprietário (s) Possui(em) outro(s) imóvel(s)? *

- Sim
 Não

Qual?

6 Características da Região de Influência do Imóvel

Preencher de forma sucinta os campos abertos relativos aos **Dados de identificação da Região, Aspectos físicos da Região, Infraestrutura Pública e Aspectos ligados às possibilidades de desenvolvimento local.**

Características da Região de Influência do Imóvel

Dados de identificação da Região

Municípios da Região de Influência *

Arranjo Populacional de Maceió/AL - Capital Regional A (2A) Barra de São Miguel, Marechal Deodoro, Coqueiro Seco, Pilar, Satuba, Santa Luzia do Norte e Rio Largo

Região Intermediária IBGE *

2701 (Maceió)

Região Imediata IBGE *

270001 (Maceió)

Bioma *

Mata Atlântica

Aspectos físicos da Região

Clima *

Tropical AS

Recursos hídricos *

Rio São Miguel

Relevo Predominante *

Plano e ondulado

Precipitação Pluviométrica *

2.000

Classes de solos predominantes *

Latossolo, regossolo

Tendências de modificação a curto e médio prazos *

Turismo rural

Infraestrutura Pública

Sistema viário ou fluvial *

Rodovias AL-101 e AL-220

Energia Elétrica *

Urbana e Rural

Telefonia *

Fixo e Celular

Facilidade de Comercialização dos Produtos? *

Municípios Vizinhos e Capital

Cooperativas *

SSSSSSSS

Agroindústrias *

Canaveira e avicultura

Assistência Técnica Agrícola *

SSSSSSSS

Outras

Aspectos ligados às possibilidades de desenvolvimento local

Restrições legais para o uso e a ocupação do solo? *

Sim, area de amortecimento de Parque Nacional MMMMMMMMMMMMM

Restrições físicas e ambientais condicionantes do aproveitamento? *

Parte dos solos com pedregosidade

7 Sistemas Produtivos que ocorrem na Região de Influência e no Imóvel.

Sistemas Produtivos que ocorrem na Região de Influência e no Imóvel



📘 Instruções de uso:

Para alterar os dados clique no ícone do lápis (✎) ao lado do item que deseja alterar, altere os dados e clique em 'ATUALIZAR'.

📘 Orientações de Preenchimento:

Numerar as linhas das colunas conforme a ocorrência e importância econômica do sistema. Insira "0" (zero) nos sistemas que não ocorrem na região ou no imóvel.

Sistemas Produtivo *

Região de influência *

Imóvel *

Sistemas Produtivo	Região de influência	Imóvel	Ações
Culturas anuais voltadas ao mercado (soja, milho, algodão etc...)	1	0	-
Culturas perenes voltadas ao mercado (café, cacau, coco-da-baía, etc...)	2	0	-
Horticultura (oleícolas - folhosas, raízes, bulbos, frutos)	0	0	-
Fruticultura (frutas - abacaxi, manga, melão, laranja)	0	0	-
Pecuária leiteira (bovinos ou caprinos)	3	0	-
Pecuária de corte (bovinos, ovinos ou caprinos)	1	1	-
Pecuária mista (corte e leite - bovinos)	1	1	-
Agricultura de autoconsumo (milho, feijão, mandioca, etc...)	4	2	-
Reflorestamento de mercado (pinus, eucalipto)	0	0	-
Extrativismo (madeira, carvão, garimpo, etc...)	5	0	-
Cana-de-açúcar	0	0	-
Turismo, lazer e outras atividades não agrícolas	1	0	-
Ausência de sistema de produção (preservação ambiental ou terras devolutas)	0	0	-
Outros	0	0	-

8 Características Gerais do Imóvel Rural e seus componentes

Preencher e marcar as informações de cada campo aberto.

Características Gerais do Imóvel Rural e seus componentes



Área do imóvel a ser adquirida (em ha) *

10,0000

Percentual *

18,18 %

Tipo de Rede de Energia Elétrica *

- Monofásica ou Bifásica ? 110 ou 220 volts
- Trifásica ? 110 ou 220 volts
- Nenhuma (Informe a distância da Rede pública)

Observações sobre a rede *

Trifásica com possibilidade de aumento de carga no ramal

Principais recursos hídricos que ocorrem no imóvel *

- Rio perene
- Rio temporário
- Riacho, Arroio, Igarapé, Córrego, Nascente
- Açude, lago
- Poço artesiano (jorra água)
- Poço amazonas, Cacimba, Cacimbões

Disponibilidade de água para imóvel *

- Permanente
- Sem interrupção por no mínimo 2 (dois) anos
- Sem interrupção por no mínimo 1 (um) ano
- Sem interrupção por menos de 1 (um) ano
- Água não disponível ou não existente

Potencial de uso da água no imóvel *

- Suficiente para uso agrícola e pastoril
- Suficiente para uso pastoril
- Água não disponível

Abastecimento de água potável no imóvel *

- Rede pública
- Rede interna
- Poço tubular
- Caminhão Pípa

Aproveitamento e distribuição da água no imóvel *

- Aproveitamento em toda a área do imóvel
- Aproveitamento para parte da área do imóvel
- Limitado às proximidades da fonte de captação

RETORNAR PARA O PASSO 6 DE 9 ↶

PROSSEGUIR PARA A ETAPA 8 DE 9 ✓

9 Descrição das terras do imóvel

Ocupantes do imóvel: Preencher os campos clicando na seta para baixo, escolher a opção na lista suspensa e digitar as informações nos campos seguintes, clicando depois no botão “Adicionar Dados na Tabela”.

Descrição das Terras do imóvel

Ocupantes do imóvel

📘 Instruções de uso:

Para incluir um item na tabela a abaixo, preencha os campos a seguir e clique em 'ADICIONAR DADOS NA TABELA'. Se estiver utilizando um dispositivo móvel, primeiro clique no botão e os campos serão exibidos. Caso deseje alterar os dados, clique no ícone do lápis (✎) ao lado do item que deseja alterar, altere os dados e clique em 'ATUALIZAR'. Para excluir um item, clique no ícone da lixeira ao lado do item que deseja excluir (🗑).

Discriminação *	Tempo de ocupação *			
Selecione ▼	Selecione ▼			
Quantidade de ocupantes *	Área ocupada (ha) *			
<input type="text"/>	<input type="text"/>			
ADICIONAR DADOS NA TABELA +				
Discriminação	Tempo de ocupação	Quantidade de ocupantes	Área ocupada (ha)	Ações
1 - Arrendatário	com 1 ano ou menos	1	25	✎ 🗑
			20 ▼	1 - 1 de 1

Situação do imóvel em relação a localização e acesso: Preencher as distâncias em quilômetros, a praticabilidade durante o ano e o roteiro de acesso ao imóvel. Utilizar os parâmetros da tabela abaixo para classificar a situação do imóvel em relação a localização e acesso em: Ótima, Muito Boa, Boa, Regular, Desfavorável ou Má. (Tabela Modificada de KOSMA, 1996 – reproduzida do Manual de Obtenção de Terras, INCRA)

Situação do imóvel em relação a localização e acesso

Distância do imóvel ao local ou centro de compra de insumos e venda dos produtos (em km) *

15

O imóvel apresenta possibilidade de acesso terrestre ou fluvial? *

Ano todo

Parte do ano (Ex: restrito ao período seco)

Roteiro de acesso ao imóvel avaliando *

Saindo de Barra de São Miguel pela RODOVIA AL-220, com revestimento asfáltico, percorre-se 6 km até a porteira de entrada do imóvel e mais 800 metros até a sede da fazenda

Verifique a classificação da situação do imóvel em relação a localização e acesso com base nas informações anteriores e no quadro abaixo:

Classificação da situação do imóvel em relação a localização e acesso

Situação	Tipo de acesso		Importância das distâncias	Praticabilidade durante o ano
	Terrestre	Fluvial Navegabilidade		
Ótima	Asfaltada	0 - 1h	Significativa	Permanente
Muito boa	1ª classe não asfaltada	1 - 3h	Significativa	Permanente
Boa	Não pavimentada	3 - 6h	Significativa	Permanente
Regular	Estradas e servidões de passagem	6 - 12h	Significativa	Sem condições satisfatórias
Desfavorável	Fecho nas servidões	Parte de ano	Significativa	Problemas sérios na estação chuvosa
Má	Fechos e interceptada por córrego sem ponte	Restrita	Significativa	Problemas sérios mesmo na seca

Classificação do Relevo: Preencher o quadro clicando na caneta da coluna Ação de cada classe de relevo e informar a área no campo correspondente. O campo de percentual das classes possui o cálculo automático, os demais campos deste quadro são fechados para edição.

Classificação do Relevo

Instruções de uso:

Para alterar os dados clique no ícone do lápis () ao lado do item que deseja alterar, altere os dados e clique em 'ATUALIZAR'.

Orientações de Preenchimento:

Informe o valor da área aproximada (em hectare) e a porcentagem no imóvel referente a classe de relevo.

Classe de relevo *

Classe de Declividade em % *

Classe de Declividade em Graus *

Área aproximada (ha) *

% no imóvel *

Classe de relevo	Classe de Declividade em %	Classe de Declividade em Graus	Área aproximada (ha)	% no imóvel	Ações
Montanhoso	45 - 70	24°13'40" a 34°59'31"	-	-	
Escarpado	70 - 100 ou > 100	> 34°59'31"	-	-	
Suave ondulado	2 - 5	1°9'45" a 2°51'45"	120	22,86 %	
Plano	0 - 2	0° a 1°9'45"	60	11,43 %	
Moderadamente Ondulado	5 - 10	2°51'45" a 5°42'39"	150	28,57 %	
Forte ondulado	15 - 45	9°31'51" a 24°13'40"	80	15,24 %	
Ondulado	10 - 15	5°42'39" a 9°31'51"	115	21,90 %	

20 ▾ 1 - 7 de 7

Classes de Capacidade de Uso das Terras: Preencher o quadro clicando na caneta da coluna Ações de cada classe de capacidade e informar nos campos o percentual de ocorrência, o solo e o fator limitante correspondente de cada classe e a seguir e clique em **ADICIONAR DADOS NA TABELA**. O campo de percentual das classes possui o cálculo automático, os demais campos deste quadro são fechados para edição. Informe o Percentual da Classe considerando a área total do imóvel, a Classificação do Solo segundo o Manual Embrapa, informe o principal fator limitante em cada classe do solo do imóvel.

Caso deseje alterar os dados, clique no ícone do lápis ao lado do item que deseja alterar, altere os dados e clique em **ATUALIZAR**. Para excluir um item, clique no ícone da lixeira ao lado do item que deseja excluir.

Classificação das terras no Sistema de Classes de Capacidade de Uso das Terras

Classe de Capacidade de Uso das Terras *

Selecione ▾

Percentual do imóvel (%) *

Classificação do solo (segundo Manual Embrapa) *

Fatores Limitantes *

Selecione ▾

ADICIONAR DADOS NA TABELA +

Classe de Capacidade de Uso das Terras	Percentual do imóvel (%)	Classificação do solo (segundo Manual Embrapa)	Fatores Limitantes	Ações
II	10	Neosolo	Fertilidade Natural	
III	40	Neossolo	Fertilidade Natural	
IV	20	Neossolo	Declividade %	
VI	20	Neossolo	Declividade %	
VII	10	Neossolo	Declividade %	

20 ▾ 1 - 5 de 5

10 Nota Agronômica

A Nota Agronômica exprime uma referência qualitativa do imóvel e é calculada com base no levantamento das classes de capacidade de uso, a situação de localização e acesso do imóvel e os respectivos Fatores de Ponderação, conforme o quadro abaixo.

Nota Agronômica									
Fatores de ponderação para o cálculo da nota agronômica									
Capacidade de Uso		I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII
Localização e Acesso do imóvel		100%	90%	75%	65%	55%	45%	35%	30%
ÓTIMA	100%	1,000	0,900	0,750	0,650	0,550	0,450	0,350	0,300
MUITO BOA	95%	0,950	0,955	0,712	0,617	0,522	0,427	0,332	0,295
BOA	95%	0,950	0,765	0,637	0,552	0,467	0,392	0,297	0,255
REGULAR	70%	0,700	0,630	0,525	0,455	0,395	0,315	0,245	0,210
DESAVORÁVEL	60%	0,600	0,540	0,450	0,390	0,330	0,270	0,210	0,190
MÁ	50%	0,500	0,450	0,375	0,325	0,275	0,225	0,175	0,150

Fonte: Adaptado de FRANÇA, 1993, Citado por ROSSI, 2005 - reproduzida do Manual de Obtenção de Terras, INCRA

Cálculo da Nota Agronômica do Imóvel: Preencher a tabela selecionando a Classe de solo, clicando na seta para baixo do campo correspondente para exibir a lista suspensa e informar nos campos o **Percentual de Ocorrência (A)** e **Coefficiente de Correção (B)** correspondente de cada classe de solo, a seguir e clique em **ADICIONAR DADOS NA TABELA**. Após o preenchimento e os cálculos automáticos, a Nota Agronômica é exibida no campo **NA do Imóvel (soma)**.

Cálculo da Nota Agronômica do imóvel (NA)

Classe de solo *

Selecione
▼

% Ocorrência (A) *

Coefficiente de correção (B) *

NA por classe (AxB)

ADICIONAR DADOS NA TABELA +

Classe de solo	% Ocorrência (A)	Coefficiente de correção (B)	NA por classe (AxB)	Ações
Classe III	40	0,750	0,300	
Classe II	10	0,900	0,090	
Classe IV	20	0,650	0,130	
Classe IV	20	0,450	0,090	
Classe VII	10	0,350	0,035	

20 ▼
1 - 5 de 5

NA do Imóvel (soma) *

0,645

Benfeitorias reprodutivas: Informar e caracterizar as culturas permanentes e temporárias, tais como pomares, lavouras, pastagens plantadas, pastagens naturais melhoradas e florestas plantadas.

Benfeitorias reprodutivas

Caracterização das culturas permanentes e temporárias, tais como pomares, lavouras, pastagens plantadas, pastagens naturais melhoradas e florestas plantadas.

Cultura *

Medida * Sim Não













Área *

Idade da cultura (em meses ou anos) *

Estágio atual de desenvolvimento *

Estado Fitossanitário *

[ADICIONAR DADOS NA TABELA +](#)

Cultura	Medida	Área	Idade da cultura (em meses ou anos)	Estágio atual de desenvolvimento	Estado Fitossanitário	Ações
Pastagem plantada	Sim	70	5	em produção	bom	 
Coco da Baía	Sim	25	15	em produção	Bom	 
Cana de açúcar	Sim	30	3	em produção	Ótimo	 
Cana de açúcar	Sim	25	5	em produção	Ótimo	 
Cana de açúcar	Sim	35	7	em produção	Bom	 
Coco da Baía	Sim	15	7	em produção	Ótimo	 

20 ▾ 1 - 6 de 6

Benfeitorias não reprodutivas: Informar e caracterizar as construções e as redes e sistemas instalados, tais como: casa sede, casa de trabalhador, galpão garagem, curral, centro de manejo de animais, cercas, poços, barragens, rede de distribuição de energia elétrica e distribuição de água (com suas máquinas e equipamentos fixos) e outras de significativa relevância.

Benfeitorias não reprodutivas

Construções e instalações *





Idade (em anos) *

Estado de conservação *

Funcionalidade *

Observações *

[ADICIONAR DADOS NA TABELA +](#)

Construções e instalações	Idade (em anos)	Estado de conservação	Funcionalidade	Observações	Ações
Casa Sede	40	Ótimo	Boa	Em alvenaria,	 
Cercas 4 fios	5	Bom	1 Boa	5 km na Divisão da pastagem e 3 km no perímetro do imóvel	 

20 ▾ 1 - 2 de 2

Obras e trabalhos de melhoria das terras: Informar e caracterizar as obras e os trabalhos de melhoria que não foram enquadrados quando da classificação da capacidade de uso das terras, nos seguintes aspectos.

Obras e trabalhos de melhoria das terras

Devem ser caracterizados as obras e os trabalhos de melhoria que não foram enquadrados quando da classificação da capacidade de uso das terras, nos seguintes aspectos.

Benfeitorias e aspectos qualitativos/tecnológicos *

Dimensões/Quantidade *

Idade estimada *

Vida útil *

Estado de conservação *

Aspectos Funcionais *

[ADICIONAR DADOS NA TABELA +](#)

Benfeitorias e aspectos qualitativos/tecnológicos	Dimensões/Quantidade	Idade estimada	Vida útil	Estado de conservação	Aspectos Funcionais	Ações
Curvas de nível na pastagem	5 km	22 anos	50	Ótimo	1,0	

20 ▾ 1 - 1 de 1

Caracterização de outras atividades: Descrever outras atividades como: agroindústria; turismo rural; hotelaria; mineração.

Caracterização de ativos e passivos ambientais: Informar os ativos e passivos ambientais eventualmente existentes, caso façam parte do objeto da avaliação, podem ser valorados à parte, seguindo os critérios da ABNT NBR 14653-6, no que couber, e apresentados em separado do valor do bem. O avaliador deve declarar no laudo se a avaliação considera ou não a existência de ativos e passivos ambientais.

Aspectos Favoráveis / Desfavoráveis do imóvel: Informar e descrever de forma sucinta os principais aspectos do imóvel que influênciam a sua aquisição.

Caracterizações e Aspectos

Descrever outras atividades como: agroindústria; turismo rural; hotelaria; mineração etc..

Caracterização de outras atividades *

Não há.

Descrição dos ativos e passivos ambientais eventualmente existentes, caso façam parte do objeto da avaliação, podem ser valorados à parte, seguindo os critérios da ABNT NBR 14653-6, no que couber, e apresentados em separado do valor do bem. O avaliador deve declarar no laudo se a avaliação considera ou não a existência de ativos e passivos ambientais.

Caracterização de ativos e passivos ambientais *

Não há passivos nem ativos exploráveis

Aspectos Favoráveis/Desfavoráveis do imóvel *

O imóvel apresenta condições favoráveis quanto ao solo, clima, localização, acesso, cultivos existentes em produção e proximidade com a capital do estado,

[RETORNAR PARA O PASSO 7 DE 9 ↶](#) [PROSSEGUIR PARA A ETAPA 9 DE 9 ✓](#)

11 Pesquisa de Mercado

Preencher e marcar os campos e fazer a **Tabulação da Pesquisa de Mercado** com base nas Fichas de coleta da pesquisa de ofertas e negócios realizados.

Pesquisa de Mercado

O preço do imóvel em relação ao Planilha de Preços Referencias de Preços de Terras *

Aptidão predominante das terras *

Abaixo do preço

Igual ao preço

Acima do preço

Culturas anuais

Descreva os aspectos sobre a Pesquisa de Mercado *

A representatividade foi Boa

Tabulação da Pesquisa de Mercado

Instruções de uso:

Para incluir um item na tabela a abaixo, preencha os campos a seguir e clique em **'ADICIONAR DADOS NA TABELA'**. Se estiver utilizando um dispositivo móvel, primeiro clique no botão e os campos serão exibidos. Caso deseje alterar os dados, clique no ícone do lápis (✎) ao lado do item que deseja alterar, altere os dados e clique em **'ATUALIZAR'**. Para excluir um item, clique no ícone da lixeira ao lado do item que deseja excluir (🗑).

Nº	Nome do imóvel (Elemento)	Município	Tipo (OF, NR)	Vistoria (V/C/D)	Área ha (a)	Valor Total R\$ (b)	Elast (c)	VTI (e=b*c)	V.benf (f)
1	Fazenda Amora	Barra de São Miguel/AL	NR	V	330,0000	R\$ 800.000,00	1,00	R\$ 800.000,00	R\$ 150.000,00
2	Fazenda Bela	Barra de São Miguel	OF	C	370,0000	R\$ 450.000,00	0,90	R\$ 405.000,00	R\$ 110.000,00
3	Fazenda Canadá	Marechal Deodoro	NR	C	600,0000	R\$ 1.400.000,00	1,00	R\$ 1.400.000,00	R\$ 200.000,00
4	Fazenda Diamante	Satuba	OF	C	650,0000	R\$ 1.500.000,00	0,85	R\$ 1.275.000,00	R\$ 250.000,00
5	Fazenda Esmeralda	Pilar	NR	V	500,0000	R\$ 1.300.000,00	1,00	R\$ 1.300.000,00	R\$ 300.000,00
6	Fazenda Ferreira	Pilar	OF	C	480,0000	R\$ 1.100.000,00	0,9	R\$ 990.000,00	R\$ 120.000,00
7	Fazenda Gavião	Rio Largo	NR	D	570,0000	R\$ 1.500.000,00	1,00	R\$ 1.500.000,00	R\$ 300.000,00
8	Fazenda Haiti	Rio Largo	OF	V	550,0000	R\$ 1.250.000,00	0,9	R\$ 1.125.000,00	R\$ 250.000,00
9	Fazenda Irlanda	Marechal Deodoro	NR	C	350,0000	R\$ 750.000,00	1,00	R\$ 750.000,00	R\$ 120.000,00

20 ▾ 1 - 9 de 9

Média simples VTI/ha *

R\$ 1.060.555,56

Para realizar o Tratamento Estatístico com a Homogeneização e o Saneamento dos elementos da pesquisa, é necessário que o quadro Tabulação da Pesquisa de Mercado já esteja preenchido, devendo seguir os passos abaixo:

1 – Preencher os campos do item Informações Básicas do Imóvel Avaliando, relativos a denominação, área total e valor total das benfeitorias.

2 - Preencher a Tabela de Homogeneização da Pesquisa clicando na caneta da coluna Ações de cada elemento da Pesquisa e informar nos campos a nota Agrônômica e, se for o caso, a ancianidade das ocupações no imóvel pesquisado. Por padrão, ancianidade esta pré preenchido com o valor 1, por não interferir nos cálculos de homogeneização caso o imóvel não apresente qualquer tipo de ocupação. Os demais campos na cor azul claro são fechados para edição por possuírem o cálculo automático.

Caso necessite alterar alguma informação nesta tabela, clicar novamente na caneta e inserir os novos dados. Pode ocorrer que os dados estejam em campos fechados para edição e que não sejam de cálculos automáticos, a alteração então deverá ocorrer na tabela de origem do respectivo campo. Observar as demais orientações informadas na tela do obter.

Tratamento Estatístico (homogeneização e Saneamento da pesquisa)

Informações básicas do imóvel avaliando

Denominação do imóvel *
Fazenda Timbó

Área (ha) * 525,0000 Nota Agronômica (y) * 0,645 Ancianidade (Z) * 1,00 Benfeitorias (R\$) * R\$ 300.000,00

Homogeneização da Pesquisa

ⓘ Confirmação de preenchimento dos campos associados a tabela de homogeneização da pesquisa.
Para que sejam realizados os cálculos automáticos na tabela de homogeneização é necessário o preenchimento prévio dos seguintes itens:
- Preenchimento completo da tabela de `Tabulação da Pesquisa de Mercado`.
- Preenchimento do campo `Nota Agronômica (y)`.
- Preenchimento do campo `Ancianidade (Z)`.

Após preencher os campos acima confirme no checkbox abaixo para prosseguir para o preenchimento da tabela de homogeneização da pesquisa.

Confirma preenchimento dos campos associados *

Índice de ancianidade das Ocupações

No caso de haver ocupações com diferentes ancianidades, deverá ser usado para a área total ocupada o índice referente à ocupação mais antiga, visto que esta é a que determina a desvalorização do imóvel como um todo.

Índices de Homogeneização Quanto á Ancianidade das Ocupações

Tempo de ocupação Percentual da área ocupada	Menos que 20%	De 20% a 29%	De 30% a 49%	De 50% a 69%	De 70% a 100%
Posseiros com 1 ano ou menos	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Posseiros com mais 1 ano até 5 anos (F1)	0,92	0,88	0,80	0,70	0,60
Posseiros com mais de 5 anos (F2)	0,88	0,80	0,70	0,60	0,40

No caso de haver ocupações com diferentes ancianidades, deverá ser usado para a área total ocupada o índice referente à ocupação mais antiga, visto que esta é a que determina a desvalorização do imóvel como um todo.

Nº VTI/ha (g=e/a) * VTN/ha (h=(e-f)/a) * Nota Agronômica - N.A (i) *

Nota Agronômica - Fator (j=y/i) * Ancianidade - Índice (l) * 1,00 Ancianidade - Fator (m=z/l) * FHT (n=j*m) *

VTN Homog (o = h * n) * VTN Amostra - Saneamento 1 * VTN Amostra - Saneamento 2 *

Nº	VTI/ha (g=e/a)	VTN/ha (h=(e-f)/a)	Nota Agrônômica - N.A (i)	Nota Agrônômica - Fator (j=y/i)	Ancianidade - Índice (l)	Ancianidade - Fator (m=z/l)	FHT (n=j*m)	Ações
6	R\$ 2.062,50	R\$ 1.812,50	0,600	1,075	1,00	1,000	1,075	
7	R\$ 2.631,58	R\$ 2.105,26	0,456	1,414	1,00	1,000	1,414	
8	R\$ 2.045,45	R\$ 1.590,91	0,470	1,372	1,00	1,000	1,372	
9	R\$ 2.142,86	R\$ 1.800,00	0,570	1,132	1,00	1,000	1,132	
1	R\$ 2.424,24	R\$ 1.969,70	0,754	0,855	1,00	1,000	0,855	
2	R\$ 1.094,59	R\$ 797,30	0,490	1,316	0,80	1,250	1,645	
3	R\$ 2.333,33	R\$ 2.000,00	0,545	1,183	1,00	1,000	1,183	
4	R\$ 1.961,54	R\$ 1.576,92	0,490	1,316	0,92	1,087	1,430	
5	R\$ 2.600,00	R\$ 2.000,00	0,450	1,433	1,00	1,000	1,433	

20 ▾

1 - 9 de 9

Fator (j=y/i)	Ancianidade - Índice (l)	Ancianidade - Fator (m=z/l)	FHT (n=j*m)	VTN Homog (o = h * n)	VTN Amostra - Saneamento 1	VTN Amostra - Saneamento 2	Ações
1,00	1,000	1,000	1,075	R\$ 1.948,44	R\$ 1948,44	R\$ 1948,44	
1,00	1,000	1,000	1,414	R\$ 2.977,83	Saneado	Saneado	
1,00	1,000	1,000	1,372	R\$ 2.183,27	R\$ 2183,27	R\$ 2183,27	
1,00	1,000	1,000	1,132	R\$ 2.036,84	R\$ 2036,84	R\$ 2036,84	
1,00	1,000	1,000	0,855	R\$ 1.684,96	R\$ 1684,96	R\$ 1684,96	
0,80	1,250	1,250	1,645	R\$ 1.311,56	Saneado	Saneado	
1,00	1,000	1,000	1,183	R\$ 2.366,97	R\$ 2366,97	R\$ 2366,97	
0,92	1,087	1,087	1,430	R\$ 2.255,68	R\$ 2255,68	R\$ 2255,68	
1,00	1,000	1,000	1,433	R\$ 2.866,67	Saneado	Saneado	

20 ▾

1 - 9 de 9

Média Simples VTN Homog *

R\$ 2.181,36

Média Simples VTN Amostra (Saneamento 1) *

R\$ 2.079,36

Média Simples VTN Amostra (Saneamento 2) *

R\$ 2.079,36

Para conferência dos cálculos, as fórmulas estão indicadas nos cabeçalhos das colunas. As colunas estão sequenciadas a partir da coluna **Área ha (a)** da Tabela Tabulação da Pesquisa de Mercado. Atualmente, somente o Método de Saneamento de 30% é utilizado nos cálculos do saneamento dos elementos, neste método temos as seguintes condições: se o VTN Homog do elemento for menor que 0,7 ou maior que 1,3 da Média Simples do VTN Homog da amostra, exclui-se o respectivo Valor do VTN Homog nas colunas Saneamento 1 ou 2. Caso o número final de elementos após os 2 saneamentos seja inferior a 5 elementos ou o coeficiente de variação seja superior a 20%, as amostras da pesquisa de mercado devem ser melhoradas.

Após a análise e concordância com os parâmetros de saneamento amostral, campo de arbítrio intervalo de confiança apresentados nos itens **Memoria de Cálculo do Tratamento Matemático – Estatístico**, o avaliador deve informar com base na sua convicção no campo **Valor Determinado na Avaliação**, um valor do VTN (R\$/ha) para imóvel avaliando que esteja entre os limites inferior e superior do campo de arbítrio do VTN (R\$/ha).

Memória de cálculo do tratamento matemático-estatístico

Parâmetros antes do saneamento

Média simples *

R\$ 2.181,36

Desvio Padrão *

R\$ 527,03

Coef. variação - CV *

24,16 %

Limite para expurgo (R\$)

Mínimo (Média Simples * 0,7) *

R\$ 1.526,95

Máximo (Média Simples * 1,3) *

R\$ 2.835,77

Saneamento amostral e definição do campo de arbítrio

Média Saneada 2 *

R\$ 2.079,36

Desvio padrão *

R\$ 244,58

Coef. variação (CV) *

11,76 %

Intervalo de Confiança (80%)

Campo de arbítrio VTN (Limite inferior) *

R\$ 1.999,48

Valor determinado na avaliação *

R\$ 2.100,00

Campo de arbítrio VTN (Limite superior) *

R\$ 2.159,24

Os campos do item Campo de Arbítrio do Imóvel Avaliando são fechados para digitação por serem calculados automaticamente, com base no **Valor determinado na Avaliação** do item anterior.

Campo de arbítrio do imóvel avaliando

Valor imóvel Total (VTI + Benf)

Limite Inferior *

R\$ 1.349.727,00

Valor determinado na avaliação *

R\$ 1.402.500,00

Limite Superior *

R\$ 1.433.601,00

Valor unitário do imóvel (VTI + Benf)

Limite Inferior *

R\$/ha 2.570,91

Valor determinado na avaliação *

R\$/ha 2.671,43

Limite Superior *

R\$/ha 2.730,67

Preencher e marcar as informações de cada campo aberto do item Resumo da Metodologia Utilizada.

Resumo da Metodologia utilizada

Descrição da metodologia *

Método de saneamento *

- 30%
- Desvio Padrão
- Chauvenet
- Student

Saneou apenas uma vez a média? *

- Sim
- Não

Pesquisa *

- Para o imóvel padrão da região
- Para o imóvel avaliando
- Separada para o VTN
- Pesquisou preço de imóvel com mata
- Descreveu o imóvel paradigma
- Descreveu o imóvel padrão da região

Amostra - Número de Imóveis pesquisados? *

9

Amostra - Número de imóveis após o saneamento *

7

Fichas de coleta - Há dimensão compatível de imóvel avaliado/pesquisado? *

- Sim
- Não

Cálculos - Os cálculos estão todos corretos? *

- Sim
- Não

12 Resumo da Avaliação

Resumo da Avaliação

Imóvel: * Município/UF *

Área considerada na avaliação * Valor total do imóvel * Valor da terra nua * Valor das benfeitorias *

Valor total do imóvel por hectare (... *

Número de Agricultores Familiares Beneficiados * Valor dos Lotes por família (sem investimentos) * Área média dos lotes (em ha) *

Valor do Passivo Ambiental para recuperação da RL/APP * Valor total do Imóvel descontado o valor do Passivo Ambiental *

Tipologia de Uso do Imóvel segundo o MRT-INCRA * Limite mínimo da PPR-INCRA * Limite máximo da PPR-INCRA *

Considerações sobre o VTI/ha do imóvel em relação aos limites da PPR-INCRA *

13 Data e Assinatura

Assinatura

Local: *

Data: *

Responsável Técnico *

CREA N° *

Confirmo o preenchimento dos campos do laudo de avaliação e afirmo a veracidade das informações prestadas. *

14 Anexo I - Problemas ambientais observados na área do imóvel

Descrição do problema ambiental *

Inundações

Ocorre? *

Sim ▼

Observações 📎

ocorrência excepcional

CANCELAR ATUALIZAR ✎

Descrição do problema ambiental	Ocorre?	Observações	Ações
Erosão. Especificar tipos, causa e intensidade;	Não		✎
Compactação de solos	Não		✎
Assoreamento. Especificar local, causa e intensidade	Não		✎
Salinização do solo	Não		✎
Alagamento do solo (saturação)	Não		✎
Obstrução de cursos d'água (observar se há efeitos sobre a intensidade de inundações , pesca, navegação e sobre os padrões de drenagem	Não		✎
Inundações	Sim	ocorrência excepcional	✎
Diminuição da vazão do corpo d'água em níveis críticos	Não		✎
Comprometimento da vazão de água subterrânea	Não		✎
Conflito por uso da água a montante ou a jusante	Não		✎
Poluição de águas superficiais por: agrotóxicos, fertilizantes, água servida, outros meios. Especificar:	Não		✎
Fontes receptoras de água contendo agrotóxicos. Discriminar as fontes e sua localização	Não		✎
Poluição de águas subterrâneas por agrotóxicos, fertilizantes, água servida, outros meios. Especificar:	Não		✎
Ocorrência de vetores (caramujos, mosquitos) e outras doenças	Não		✎
Desmatamento de Áreas de Preservação Permanente e de Reserva Legal	Sim	Registrada a regularização no CAR do imóvel	✎
Exploração florestal sem plano de manejo aprovado	Não		✎
Plantio no sentido do declive , sem adoção de prática conservacionista adequada	Não		✎

Anexos Complementares sobre o Laudo de Avaliação

Fichas da Pesquisa de Mercado *

Obter doc teste.pdf



Fotografias do Imóvel *

Obter doc teste.pdf



Imagem de satélite contendo o perímetro do imóvel *

Teste Obter Brasilia.PNG



Custo Unitário das Benfeitorias *

Doc XLS teste Obter.xlsx



Caracterização das Benfeitorias *

Obter doc teste.pdf



Mapa de Uso das Terras * 📎

Teste Obter Brasilia.PNG



Mapa de Solos * 📎

Teste Obter Brasilia.PNG



Mapa de classes de declividade * 📎


Obter doc teste.pdf



Mapa de Classes de Capacidade de uso da Terra * 📎

Obter doc teste.pdf



- 
- 15 Anexo II - Fichas da Pesquisa de Mercado**
 - 16 Anexo III - Fotografias do Imóvel**
 - 17 Anexo IV - Imagem de satélite contendo o perímetro do imóvel**
 - 18 Anexo V - Custo Unitário das Benfeitorias**
 - 19 Anexo VI - Caracterização das Benfeitorias**
 - 20 Anexo VII - Mapa de Uso das Terras (com quadro de distribuição das áreas em hectares e percentual)**
 - 21 Anexo VIII - Mapa de Solos (com quadro de distribuição das áreas em hectares e percentual)**
 - 22 Anexo IX - Mapa de classes de declividade (com quadro de distribuição das áreas em hectares e percentual)**
 - 23 Anexo X - Mapa de Classes de Capacidade de uso da Terra (com quadro de distribuição das áreas em hectares e percentual)**

Laudo de Avaliação do Imóvel Rural

Protocolo:

000014.0074261/2024

CNPJ:

79.777.837/0002-82

CPF do Usuário Cadastrador:

297.946.079-67

Nome do Usuário Cadastrador:

JOAO DA SILVA

E-mail do Usuário Cadastrador:

suportegovbr@economia.gov.br

Data de Início:

27/05/2024

Data Limite:

26/06/2024

Vendedores

Tipo de personalidade:

Pessoa física

Nome	Data de nascimento	CPF	Endereço	Bairro	CEP	Telefone	Telefone comercial	Celular	E-mail	Estado civil	Nome	CPF	Data de nascimento
Pedro Cabral	01/01/1990	451.768.290-02	Rua Monte Pascoal	Centro	12341-234	(22) 43523-4523	(23) 45234-5234	(23) 45234-5234	Pedro.Cabral@gmail.com.br	1 - Solteiro(a)			

Imóveis

Nome do imóvel:	Código do SNCR	UF:	Município:	Área total (ha):	Área a ser adquirida (ha):	Endereço (Rua, Qd., Lt., Número, Apt.):	Bairro:	CEP:	Latitude	Longitude	Sicar ou protocolo do Estado:	Matrícula do imóvel	Cód. Nacional Serventia	O imóvel será desmembrado?	Número do SIGEF
Fazenda Timbó	234.523.452.345-2	AL	Barra de São Miguel	55,0000	10,0000	Rua Mata Verde	Matão	23452-345	9,832890	35,927289	2345234523452345	234523452345	23.452-3	Sim	111111111111111111

Responsável Técnico

Tipo de Laudo:

Completo

Objetivo da Avaliação:

encontrar o valor de mercado

Nome do Responsável Técnico (Laudo):

JOAO DA SILVA

CPF:

297.946.079-67

Nº Reg. CREA:

33333333333333333333333333333333 D

CEP:

72800-130

Bairro:

Centro

Endereço:

Rua Manoel Carvalho Resende

E-mail:

juliodbrasil@gmail.com

Celular:

(22) 22222-2222

Cargo/Formação Profissional:

engenheiro Agronomo

UF:

GO

Município:

Luziânia

Número:

55

Telefone fixo:

(11) 1111-11111

Identificação do Imóvel Rural

Denominação do Imóvel:

Fazenda Timbó

Área Total(ha):

55,0000

Código SNCR:

234.523.452.345-2

Módulo Fiscal (ha):

40

Fração Mínima de Parcelamento (ha):

4

Nº de Módulos Fiscais:

11,375

Código SIGEF:

111111111111111111

Código CAR:

2345234523452345

Classificação dimensão:

Média Propriedade

Código ITR:

33333333333333

Matricula:

234523452345

Livro:

333333333333333333

Registro:

333333333333333333

Município do Cartório de Registro de Imóvel:

rrrrrrrrrrrrrrrr

Código Nac. Serventia:

23.452-3

Existe hipoteca ou penhora sobre o imóvel?:

Sim

Qual?:

R\$ 85.000,00

Confronta com Unidade de Conservação Confrontante com Terra Indígena?: Confrontante com Território Remanescente ? (UC):

Não Não Não

Está dentro da Área de Amortecimento de UC: Está dentro de Perímetro de Projetos de Barragens?:

Não

Não

Está dentro de área de mineração com Direito...:

Não

Além dos casos acima, existe algum outro**O(s) proprietário (s) possui(em) outro(s) projeto...:**

Não

Não

Características da Região de Influência do Imóvel

Municípios da Região de Influência:

Arranjo Populacional de Maceió/AL - Capital Regional A (2A) Barra de São Miguel, Marechal Deodoro, Coqueiro Seco, Pilar. Satuba, Santa Luzia do Norte e Rio Largo

Região Intermediária IBGE:

2701 (Maceió)

Região Imediata IBGE:

270001 (Maceió)

Clima:

Tropical AS

Recursos hídricos:

Rio São Miguel

Bioma:

Mata Atlântica

Relevo Predominante:

Plano e ondulado

Precipitação Pluviométrica:

2.000

Classes de solos predominantes:

Latossolo, regossolo

Tendências de modificação a curto e médio prazos: Turismo rural**Sistema viário ou fluvial:**

Rodovias AL-101 e AL-220

Energia Elétrica:

Urbana e Rural

Telefonia:

Fixo e Celular

Facilidade de Comercialização dos Produtos?: Municípios

Vizinhos e Capital

Cooperativas:

SSSSSSSS

Agroindústrias:

Canaveira e avicultura

Assistência Técnica Agrícola:

SSSSSSSS

Restrições legais para o uso e a ocupação do solo?:

Sim, area de amortecimento de Parque Nacional MMMMMMMMMMMMMM

Restrições físicas e ambientais condicionantes do:

Parte dos solos com pedregosidade

Sistemas Produtivos que ocorrem na Região de Influência e no Imóvel

Sistemas Produtivo	Região de influência	Imóvel
Culturas anuais voltadas ao mercado (soja, milho, algodão etc...)	1	0
Culturas perenes voltadas ao mercado (café, cacau, coco-da-baía, etc...)	2	0
Horticultura (oleícolas - folhosas, raízes, bulbos, frutos)	0	0
Fruticultura (frutas - abacaxi, manga, melão, laranja)	0	0
Pecuária leiteira (bovinos ou caprinos)	3	0
Pecuária de corte (bovinos, ovinos ou caprinos)	1	1
Pecuária mista (corte e leite - bovinos)	1	1
Agricultura de autoconsumo (milho, feijão, mandioca, etc...)	4	2

Principais recursos hídricos que ocorrem no imóvel: Rio perene**Disponibilidade de água para imóvel:**

Permanente

Potencial de uso da água no imóvel:**Abastecimento de água potável no imóvel:****Aproveitamento e distribuição da água no**

Pesquisa de Mercado

O preço do imóvel em relação a Planilha: Aptidão predominante das terras:

Igual ao preço Culturas anuais

Descreva os aspectos sobre a Pesquisa de Mercado:

A representatividade foi Boa

Nº	Nome do imóvel (Elemento)	Município	Tipo (OF, NR)	Vistoria (V/C/D)	Área ha (a)	Valor Total R\$ (b)	Elast (c)	VTI (e=b*c)	V.benf (f)
1	Faz A	Arapiraca	NR	V	330,0000	370000.00	1	370000.00	90000.00
2	Faz B	Rio Branco	OF	C	370,0000	450000.00	0,9	405000.00	110000.00
3	Faz C	Boa Viagem	NR	D	340,0000	330000.00	1	330000.00	100000.00
4	FAZ D	Acrelândia	OF	C	420,0000	400000.00	0,9	360000.00	70000.00
5	FAZ E	RIO BRANCO	OF	C	450,0000	450000.00	0,9	405000.00	110000.00

Média simples VTI/ha:

374000.00

Tratamento Estatístico (homogeneização e Saneamento da pesquisa)

Denominação do imóvel:

FAZ

Área (ha):

450,0000

Nota Agronômica (y):

0,750

Ancianidade (Z):

1

Benfeitorias (R\$):

150000.00

Confirma preenchimento dos campos associados:

[X]

Nº	VTI/ha (g=e/a)	VTN/ha (h=(e-f)/a)	Nota Agronômica - N.A (i)	Nota Agronômica - Fator (j=y/i)	Ancianidade - Índice (l)	Ancianidade - Fator (m=z/l)	FHT (n=j*m)	VTN Homog (o = h * n)	VTN Amostra - Saneamento 1	VTN Amostra - Saneamento 2
1	1121.21	848.48	0,754	0,995	1,00	1,000	0,995	843.98	R\$ 843,98	R\$ 843,98
2	1094.59	797.30	0,490	1,531	0,8	1,250	1,914	1525.83	Saneado	Saneado
3	970.59	676.47	0,545	1,376	1,00	1,000	1,376	930.92	R\$ 930,92	R\$ 930,92
4	857.14	690.48	0,490	1,531	0,9	1,111	1,701	1174.58	R\$ 1174,58	R\$ 1174,58
Nº	VTI/ha (g=e/a)	VTN/ha (h=(e-f)/a)	Nota Agronômica - N.A (i)	Nota Agronômica - Fator (j=y/i)	Ancianidade - Índice (l)	Ancianidade - Fator (m=z/l)	FHT (n=j*m)	VTN Homog (o = h * n)	VTN Amostra - Saneamento 1	VTN Amostra - Saneamento 2
5	900.00	655.56	0,510	1,471	1,00	1,000	1,471	964.06	R\$ 964,06	R\$ 964,06

Média Simples VTN Homog:

1087.87

Média Simples VTN Amostra (Saneamento 1):

978.38

Média Simples VTN Amostra (Saneamento 2):

978.38

Memória de cálculo do tratamento matemático

Média simples:

1087.87

Desvio Padrão:

273.30

Coef. variação - CV:

25,12 %

Mínimo (Média Simples * 0,7):

761.51

Máximo (Média Simples * 1,3):

1414.23

Média Saneada 2:

978.38

Desvio padrão:

140.26

Coef. variação (CV):

14,34 %

Campo de arbitrio VTN (Limite inferior):

922.28

Valor determinado na avaliação:

950.00

Campo de arbitrio VTN (Limite superior):

1034.48

Campo de arbitro do imóvel avaliando

Limite Inferior:

565026.00

Valor determinado na avaliação:

577500.00

Limite Superior:

615516.00

Limite Inferior: 1255.61

Descrição da metodologia:

eeeeeeeeeee

Valor determinado na avaliação:

1283.33

Limite Superior:

1367.81

Método de saneamento:

30%

Saneou apenas uma vez a média?:

Não

Pesquisa:

Para o imóvel avaliando

Amostra - Número de imóveis após o saneamento:

5

Amostra - Número de imóveis pesquisados?:

4

Fichas de coleta - Há dimensão compatível ...:

Sim

Cálculos - Os cálculos estão todos corretos?:

4

Sim

Resumo da Avaliação

Imóvel::
FAZ

Valor total do imóvel:
577500.00

Valor total do imóvel por hectare (VTI/ha):
1333.33

Número de Agricultores Familiares Beneficiados:
3

Valor do Passivo Ambiental para recuperação
...:
0.00

Tipologia de Uso do Imóvel segundo o MRTINCRA:
Geral

Considerações sobre o VTI/ha do imóvel:
eeeeeeeeee

Local:: acrelandia

Responsável Técnico:
JOAO DA SILVA

Confirmo o preenchimento do laudo:
[X]

Município/UF:
Barra de São Miguel / AL

Valor da terra nua:
450000.00

Valor dos Lotes por família (sem investimentos):
200000.00

Limite mínimo da PPR-INCRA:
R\$ 3,452.17

Extrato do Laudo de Avaliação:
ExtratoPDF_86724.pdf

Área considerada na avaliação:
450,0000

Valor das benfeitorias:
150000.00

Área média dos lotes (em ha):
150

Valor total do imóvel descontado o valor ...:
577500.00

Limite máximo da PPR-INCRA:
R\$ 37,490.00

Data:
14/05/2024

CREA Nº:
33333333333333333333333333333333 D

Número do Laudo Gerado:
86724

Problemas Ambientais (Modalidade Completo)

Descrição do problema ambiental	Ocorre?	Observações
Erosão. Especificar tipos, causa e intensidade;	Não	
Compactação de solos	Não	
Assoreamento. Especificar local, causa e intensidade	Não	
Salinização do solo	Não	
Alagamento do solo (saturação)	Não	
Obstrução de cursos d'água (observar se há efeitos sobre a intensidade de inundações , pesca, navegação e sobre os padrões de drenagem	Não	
Inundações	Sim	ocorrência excepcional
Diminuição da vazão do corpo d'água em níveis críticos	Não	
Comprometimento da vazão de água subterrânea	Não	
Conflito por uso da água a montante ou a jusante	Não	
Poluição de águas superficiais por: agrotóxicos, fertilizantes, água servida, outros meios. Especificar:	Não	
Fontes receptoras de água contendo agrotóxicos. Discriminar as fontes e sua localização	Não	
Poluição de águas subterrâneas por agrotóxicos, fertilizantes, água servida, outros meios. Especificar:	Não	
Ocorrência de vetores (caramujos, mosquitos) e outras doenças	Não	
Desmatamento de Áreas de Preservação Permanente e de Reserva Legal	Sim	Registrada a regularização no CAR do imóvel
Exploração florestal sem plano de manejo aprovado	Não	
Plantio no sentido do declive , sem adoção de prática conservacionista adequada	Não	
Ausência de práticas adequadas de adubação e calagem mantenedoras ou recuperadoras da qualidade do solo	Sim	Adubação e calagem inadequadas
Uso inadequado das terras em relação a sua vocação	Sim	Terras utilizadas com pastagens, mais com aptidão para culturas temporárias e permanentes

Descrição do problema ambiental	Ocorre?	Observações
Uso de queimadas sem controle	Não	
Ocorrência de extrativismo vegetal, caça e pesca predatória	Não	
Morte de animais silvestres(terrestres ou aquáticos) por contaminação com agrotóxicos	Não	
Intoxicação humana por agrotóxicos	Não	
Destinação de embalagens de agrotóxicos e resíduos agrotóxicos e lixo	Sim	Observou-se que as embalagens são juntadas em ambiente fechado para descarte adequado
Outros. Especificar:	Não	

Anexos Complementares sobre o Laudo de Avaliação

Fichas da Pesquisa de Mercado:

Obter doc teste.pdf

Custo Unitário das Benfeitorias:

Doc XLS teste Obter.xlsx

Mapa de Solos:

Teste Obter Brasilia.PNG

Imagem de satélite contendo o perímetro do imóvel:

Teste Obter Brasilia.PNG

Mapa de Classes de Capacidade de uso da Terra:

Obter doc teste.pdf

Mapa de Uso das Terras:

Teste Obter Brasilia.PNG

Fotografias do Imóvel:

Obter doc teste.pdf

Caracterização das Benfeitorias:

Obter doc teste.pdf

Mapa de classes de declividade:

Obter doc teste.pdf

Mapa de Uso das Terras:

Teste Obter Brasilia.PNG

Imagem de satélite contendo o perímetro do imóvel:

Teste Obter Brasilia.PNG

Mapa de Classes de Capacidade de uso da Terra:

Obter doc teste.pdf